

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

г. Хабаровск

« 16 » 12 2013 года

Войсковая часть 2665 Восточного регионального командования внутренних войск МВД России именуемое в дальнейшем «Правообладатель», в лице командира воинской части Чичихина Николая Николаевича, действующего на основании общего положения о соединении и воинской части внутренних войск МВД России, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РегионСтрой», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Лопушанского Владимира Орестовича, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Терминология настоящего Договора:

Объект – многоквартирные дома, расположенные по адресу: г Хабаровск, ул Лазо, 43, строения №1, №2 и №3, находящийся в оперативном управлении Правообладателя.

Управляющая организация – организация, уполномоченная Правообладателем Дома на выполнение функций по управлению Объектом и предоставлению коммунальных услуг.

Наймодатели - собственники жилых помещений или уполномоченные ими лица.

Собственники – лица, право собственности которых на помещение Объекта установлено в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Наниматели – физические лица, проживающие в жилых помещениях, расположенных на Объекте, на основании договора социального найма жилого помещения, договора найма служебного помещения.

Исполнители – организации различных форм собственности (в т.ч. ресурсоснабжающие организации), на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению нанимателям и собственникам работ (услуг) по текущему ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.

Общее имущество Объекта – помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения Объекта, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся на данном Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты, расположенные на указанном земельном участке, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания Объекта, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

1.2. Цель настоящего договора обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан выраженное в:

- а) надлежащем содержании общего имущества Объекта;
- б) ремонте общего имущества Объекта;
- в) предоставлении коммунальных услуг Нанимателям и Собственникам, проживающим на Объекте.

1.3. Для достижения цели Договора Управляющая организация обязуется за плату:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества Объекта и их текущему ремонту;

- заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту Объекта с подрядными организациями, осуществлять контроль за качеством работ;
- заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями в интересах Нанимателей и Собственников, на предоставление коммунальных услуг, осуществлять контроль за качеством коммунальных услуг;
- производить начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдачу единых платежных документов, сбора платы за жилищно-коммунальные услуги, по расчету с Исполнителями заказа за оказанные услуги Нанимателю (Собственнику), взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, организовывать регистрационный учет граждан по месту жительства и месту пребывания;
- выступать посредником при предоставлении коммунальных услуг между Нанимателями и Собственниками жилых помещений в доме и ресурсоснабжающими организациями либо организациями производящими или приобретающими коммунальные ресурсы;
- предоставлять информацию Правообладателю, Нанимателям и Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;
- организовывать и проводить общие собрания Собственников и Правообладателя Объекта;
- осуществлять иную деятельность и другие работы для достижения цели настоящего Договора.

1.4. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Объекта, в отношении которого осуществляется управление, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества Объекта, оказываемых Управляющей организацией, содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.6. Перечень работ, производимых Управляющей организацией по текущему ремонту объекта, содержится в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.7. Порядок разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией, Правообладателем и Собственниками жилых помещений Объекта определен в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.8. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта Объекта и их оборудования содержится в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.9. Перечень услуг, предоставляемых Нанимателям и Собственникам жилых помещений на основании договора между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, содержится в Приложении № 6 к настоящему Договору.

1.10. Форма акта о состоянии имущества Правообладателя Объекта, определяется Приложением № 7 к настоящему Договору.

1.11. Сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию по санитарному содержанию домохозяйства Объекта, содержатся в Приложении № 8 к настоящему Договору.

1.12. Перечни, указанные в п.п. 1.5, 1.6, 1.8., 1.10., 1.11. могут быть изменены, сокращены и дополнены по согласованию сторон. Изменения (сокращения, дополнения) оформляются дополнительным соглашением, подписываемым обеими сторонами.

2. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания и действует до 31 декабря 2014 года, либо до его расторжения в соответствии с п.п. 8.2., 8.3. настоящего Договора.

2.2. Правообладатель должен передать, а Управляющая организация принять в течении 3 дней после вступления в силу настоящего Договора места общего пользования и благоустройство Объекта с составлением акта.

2.2. Управляющая организация за 20 дней до прекращения действия Договора обязана передать Правообладателю учетную, расчетную, техническую документацию на Объект, а также авансовые платежи Нанимателей и Собственников и денежные средства, находящиеся на накопительном счете, предназначенные для осуществления содержания и ремонта общего имущества Объекта.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Обязанности Управляющей организации:

3.1.1. Приступить к исполнению обязательств по настоящему Договору с момента его подписания.

3.1.2. Эффективно управлять Объектом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора для достижения целей, указанных в п. 1.2. Договора, и критериев эффективности деятельности, указанных в п. 5.1 Договора.

3.1.3. В течение месяца с даты заключения настоящего Договора заключить с Исполнителями соответствующие договоры, включенные в План мероприятий на текущий год, а также своевременно договоры экстренных и непредвиденных работ.

Договора с ресурсоснабжающими организациями, для предоставления услуг согласно Приложения № 6 к Договору, заключаются от имени Управляющей организации за счет средств Нанимателей и Собственников жилых помещений.

Комиссионное вознаграждение Управляющей организации за посредническую деятельность и участие в расчетах Нанимателей и Собственников с ресурсоснабжающими организациями включается в плату за управление, установленную п. 3.1 Договора.

Комиссионное вознаграждение является доходом (прибылью) Управляющей организации, формируемым за счет экономии средств от посреднической деятельности по поручению Собственников жилых помещений Объекта по предоставлению услуг содержания и ремонта жилья.

3.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Нанимателей и Собственников жилых помещений, проживающих на Объекте, информировать их о контактных телефонах, принимающих заявки об авариях и неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по выполнению работ (оказанию услуг).

3.1.5. Контролировать качество работ, услуг Исполнителей, оформлять акты неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по выполнению работ, оказанию услуг.

3.1.6. Осуществлять начисление и сбор платежей за услуги с предоставлением Нанимателям и Собственникам жилых помещений расчетных документов (счет-квитанций) в установленные настоящим Договором сроки.

3.1.7. Предоставлять Нанимателям и Собственникам жилых помещений и Правообладателю по их запросам в установленный законодательством Российской Федерации срок информацию:

- об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту Объекта и жилых помещений в них;

- о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами;

- об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ;

- о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.1.8. Информировать Нанимателей и Собственников жилых помещений об изменении размеров и порядка оплаты услуг не позднее 30 дней до момента их применения.

3.1.9. Вести накопительные расчетные и лицевые счета на ремонт Объекта.

Не допускать использования средств с накопительных счетов не по целевому назначению. Списание денежных средств с накопительных счетов осуществлять только после согласования с Правообладателем.

3.1.10. Не позднее 30 дней со дня подписания Договора представить на утверждение Правообладателю:

- план мероприятий на год (с разбивкой по кварталам) по содержанию и ремонту общего имущества Объекта;

- финансовый план на текущий год.

3.1.11. Представлять на утверждение Правообладателю предложения по сроку начала капитального ремонта, объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта или иные предложения, связанные с необходимостью проведения капитального ремонта Объекта.

3.1.12. Ежемесячно представлять Правообладателю отчет о финансово-хозяйственной деятельности в части выполнения плана мероприятий и финансового плана, проведенных

мероприятиях, произведенных накоплениях не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.13. Использовать полученные от Нанимателей и Собственников жилых помещений денежные средства строго по целевому назначению (за исключением средств, вносимых в оплату услуг по управлению Объектом).

3.1.14. Оказывать услуги, предоставляемые по настоящему Договору, в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.15. Предоставлять гарантию качества текущего ремонта на срок не менее 24 месяцев.

3.1.16. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Нанимателей и Собственников помещений за пользование жилым помещением и коммунальными услугами, содержание и ремонт общего имущества Объекта.

3.1.17. Осуществлять ведение претензионной и судебной-исковой работы с Исполнителями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) их обязательств, а также с Нанимателями и Собственниками жилых помещений при несвоевременном внесении платы, установленном настоящим Договором.

3.1.18. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию Нанимателями и Собственниками прав владения и пользования жилым помещением, общим имуществом Объекта, или препятствующих этому.

3.1.19. Осуществлять ведение и обеспечение сохранности технической и иной переданной документации по Объекту.

3.1.20. Обеспечивать сохранность общего имущества Объекта.

3.1.21. Вести паспортную работу, осуществлять безвозмездную выдачу Нанимателям и Собственникам справок установленного образца для прописки (выписки), оформления льгот, купли-продажи квартир и др., при отсутствии задолженности за коммунальные услуги.

3.1.22. Два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) проводить технические осмотры Объекта и корректировать базы данных, отражающих состояние Объекта, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.23. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Нанимателей и Собственников и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.1.24. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации в связи с исполнением своих обязательств по настоящему Договору.

3.2. Права Управляющей организации:

3.2.1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности.

3.2.2. Заключать договоры с Исполнителями и ресурсоснабжающими организациями для достижения целей Договора.

3.2.3. Требовать доступа в помещения Нанимателей и Собственников жилых помещений в случаях:

- производства аварийных работ;

- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого Дома, доступ к которым имеется только через помещения Нанимателей и Собственников.

3.2.4. Представлять перед третьими лицами интересы Правообладателя, Нанимателей и Собственников по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Объекта, (в т.ч. в судебных инстанциях).

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

3.2.6. Ограничивать предоставление услуг по договору в соответствии с основаниями и требованиями действующего законодательства.

3.2.7. Проводить проверку установленных приборов учетов и сохранности пломб.

3.2.8. Оказывать платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, которые не составляют предмет

настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

3.2.9. Информировать Правообладателя о результатах осмотра Объекта и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, в том числе об их стоимости.

3.2.10. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества Объекта перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения по согласованию с Правообладателем, с последующим уведомлением Нанимателей и Собственников помещений Объекта.

3.2.11. В случае не предоставления Нанимателем (Собственником) помещений Объекта до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в занимаемых ими помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Нанимателем (Собственником) помещений Объекта сведений о показаниях приборов учета.

3.2.12. Информировать Нанимателей и Собственников путем размещения соответствующей информации, вывешивая уведомления на входных дверях каждого подъезда, на информационных стендах Объекта.

Все уведомления Правообладателя осуществляются в письменной форме посредством почтовой связи.

3.3. Обязанности Правообладателя:

3.3.1. Передать в управление Управляющей организации общее имущество Объекта на основании актов приема-передачи, подписанных обеими сторонами.

3.3.2. Предоставлять по требованию Управляющей организации необходимую для исполнения настоящего договора документацию.

3.3.3. Назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ Управляющей организации и аварийных служб, в случае возникновения аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения Объекта.

3.4. Права Правообладателя:

3.4.1. Получать у Управляющей организации всю необходимую информацию в связи с исполнением настоящего договора, в т.ч. о стоимости услуг, порядке начисления, причинах неисполнения (ненадлежащего исполнения) услуг, планах мероприятий на текущий год, и иную информацию, которую Управляющая организация обязана предоставить в соответствии с Договором и действующим законодательством.

3.4.2. Утверждать планы мероприятий на год, планы проведения текущего ремонта.

3.4.3. Содействовать Управляющей организации в работе с Нанимателями и Собственниками в пределах его компетенции.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организации ее обязательств по Договору и качество предоставляемых услуг.

3.4.5. В случае ухудшения качества услуг по управлению Объектом составлять соответствующие акты и требовать снижения суммы платежей.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации представления на утверждение:

- плана мероприятий на год (с разбивкой по кварталам) по содержанию и ремонту общего имущества Объекта;

- финансового плана на текущий год.

3.4.7. Требовать представления отчета о финансово-хозяйственной деятельности по следующим вопросам:

- о выполнении Плана мероприятий на год и финансового плана;

- о проводимых мероприятиях;

- о производимых накоплениях.

3.4.8. Согласовывать и проверять целесообразность распределения Управляющей организацией денежных средств, поступивших от Нанимателей и Собственников жилых помещений Объекта, в счет оплаты коммунальных услуг, на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций и Исполнителей.

3.4.9. Реализовывать иные права, принадлежащие Правообладателю, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.5. Обязанности Нанимателей и Собственников:

3.5.1. Поддерживать жилое помещение и общее имущество Объекта в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Объекта и придомовой территории.

3.5.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества Объекта путем внесения платы за содержание и ремонт жилых помещений.

3.5.3. Осуществлять допуск представителя Управляющей организации в свое жилое помещение в случаях производства аварийных работ и проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через жилые помещения Нанимателей и Собственников.

3.5.4. Ежемесячно вносить плату, указанную в разделе 3 настоящего Договора.

3.5.5. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организации счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.5.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.5.7. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно Нанимателем (Собственником), и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору;

- при смене Нанимателя (Собственника), сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Нанимателя (Собственника) и дату вступления нового Собственника в свои права.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы либо их копии, подтверждающие смену Нанимателя (Собственника).

3.5.8. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание Объекта, для осмотра приборов учета и контроля и для выполнения необходимого ремонта общего имущества Объекта и работ по ликвидации аварий.

3.5.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.5.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.5.11. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.5.12. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.6. Права Нанимателей и Собственников:

3.6.1. Пользоваться общим имуществом Объекта.

3.6.2. Получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающим требованиям, установленным для соответствующего вида коммунальных услуг действующим законодательством Российской Федерации.

3.6.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку в соответствии с требованиями законодательства с соответствующего разрешения.

3.6.4. Требовать от Управляющей организации предоставления в установленный законодательством Российской Федерации срок информации:

- об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту Объекта и жилых помещений в них;
- о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами;
- о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

4. Порядок определения стоимости услуг

4.1. Услуги по управлению:

Плата за услуги по управлению и сбору средств с населения в перечни работ не включается, а оценивается в составе услуг по содержанию и ремонту жилых помещений.

4.2. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества Объекта:

4.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий Плана мероприятий на год по содержанию и ремонту имущества Объекта на текущий год.

4.2.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Объекта, в том числе, за управление Объектом, устанавливается в размере платы, установленной Постановлением органа местного самоуправления, обеспечивающей содержание Объекта в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

4.2.3. Управляющая организация готовит предложения по размеру платы за содержание и ремонт общего имущества Объекта на основе утвержденного Правообладателем Плана мероприятий на год по содержанию и ремонту общего имущества Объекта (далее - План).

Предложения Управляющей организации должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения Объекта.

4.2.4. При возникновении обстоятельств невозможности выполнения Плана из-за установленного размера платы Управляющая организация вносит Правообладателю предложения по увеличению размера платы, по сокращению Плана и иные предложения, направленные на своевременное решение вопросов выполнения Плана. Правообладатель в этом случае вправе принять решение о проверке финансовой деятельности Управляющей организации в целях установления действительных причин недофинансирования (недостаточности финансирования) мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества Объекта.

4.2.5. Оплату по договорам, заключенным с Исполнителями в соответствии с Планом мероприятий на текущий год, а также по договорам экстренных и непредвиденных работ производить только после подписания актов выполненных работ (оказанных услуг) представителем Правообладателя.

4.2.6. Изменение платы за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений, коммунальных услуг, в период действия Договора, не требует переоформления Договора.

4.3. Коммунальные услуги:

4.3.1. Общий порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах» (далее - Постановление).

4.3.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

4.3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета (домовых, поквартирных), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

4.3.4. На услуги электроснабжения, холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и отопления размер платы рассчитывается по утвержденным тарифам, установленным органами местного самоуправления.

4.3.5. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между

всеми Нанимателями и Собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.4. Порядок расчетов по Договору

4.4.1. Управляющая организация осуществляет сбор платежей за содержание и ремонт общего имущества Домов, коммунальные услуги с Нанимателей и Собственников.

4.4.2. Расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с требованиями раздела III Постановления.

4.4.3. Размер платы за услуги и работы за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с Постановлением администрации г. Хабаровска от 28.04.2012 № 1711 составляет с учетом НДС – 39,29 руб., в том числе:

- содержание жилых помещений в негазифицированных жилых домах высотой от 6 до 9 этажей и выше – 32,28 руб. за 1 м² общей площади;

- текущий ремонт жилых помещений в жилых домах – 7,01 руб. за 1 м² общей площади.

4.4.4. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества включает комиссионное вознаграждение Управляющей организации за заключение от своего имени и за счет Нанимателей и Собственников жилых помещений договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также за участие в расчетах с ними.

4.4.5. Управляющая организация не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным, предоставляет Нанимателям и Собственникам жилых помещений счета-квитанции на основании которых производится оплата за содержание и ремонт общего имущества Объекта и коммунальные услуги.

4.4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества Объекта, коммунальные услуги и вывоз мусора вносится Нанимателями и Собственниками жилых помещений на расчетный счет Управляющей организации, ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором производилось предоставление услуг (выполнение работ).

4.4.7. Наниматели и Собственники жилых помещений вправе по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

Условия отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.4.8. Денежные средства, поступившие в качестве оплаты от Нанимателей и Собственников жилья за потребленные коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), Управляющая организация самостоятельно перечисляет на счет ресурсоснабжающих организаций по отдельным договорам.

4.4.9. Денежные средства, поступившие в качестве оплаты за вывоз твердых бытовых отходов (мусора), Управляющая организация самостоятельно перечисляет на счет организации обеспечивающей выполнение данного вида услуг согласно заключенному договору.

4.4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4.11. Начисление и взыскание пени за просрочку платежей с Нанимателей жилых помещений осуществляется в соответствии с требованиями п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Увеличение установленного в п. 14 ст. 155 Жилищного кодексом Российской Федерации размера пеней не допускается.

Уплата пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, не освобождает Нанимателей и Собственников жилых помещений от внесения платы за коммунальные услуги.

4.5. При снижении качества услуг изменение размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.6. Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Постановлением.

5. Порядок оформления актов недопоставок и перерасчета платежей

5.1. Оформление не предоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества).

5.1.1. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению коммунальных услуг Управляющая организация оформляет акт о не предоставлении услуг (предоставлении услуг ненадлежащего качества) в соответствии с настоящим Договором, договорами на обеспечение коммунальными услугами и в соответствии с требованиями раздела VIII Постановления.

5.1.2. Наниматель (Собственник), обнаруживший не предоставление коммунальных услуг (предоставление услуг ненадлежащего качества), обязан незамедлительно (в течение 3 дней) сообщить об этом Управляющей организации.

Управляющая организация обязана своевременно информировать Нанимателей и Собственников жилых помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Наниматель (Собственник) жилого помещения, несвоевременно сообщивший о факте не предоставления услуг (предоставлении услуг ненадлежащего качества), не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Управляющей организацией.

5.1.3. Управляющая организация по факту информирования ее Нанимателем или Собственником уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу (далее АДС) ресурсоснабжающей организации или иную службу, указанную Исполнителем.

5.1.4. Отношения Управляющей организации с ресурсоснабжающей организацией по установлению факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества регулируются положениями Раздела VIII Постановления.

5.1.5. Акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества составляется в 2 (двух) экземплярах, один из которых передается Управляющей организации (или ее представителю), второй - остается у ресурсоснабжающей организации (Исполнителя).

5.1.6. Акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества составленный Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) в соответствии с требованиями Раздела VIII Постановления является основанием для перерасчета Нанимателю (Собственнику) размера платы за коммунальные услуги.

5.2. Оформление причинения ущерба жизни и здоровью, имуществу Нанимателя (Собственника), а также совместно проживающих с ними лиц, а также общему имуществу Домов.

5.2.1. Наниматель (Собственник), обнаруживший факт причинения ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Нанимателя (Собственника) или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу Объекта обязан незамедлительно (в течение 3 дней) сообщить об этом Управляющей организации.

5.2.2. В случае причинения ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Нанимателя (Собственника) или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу Объекта ресурсоснабжающая организация (Исполнитель) (или его представитель) и Управляющая организация (или ее представитель) с участием Нанимателя (Собственника) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба.

Указанный акт должен быть составлен ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения Управляющей организации в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта Управляющей организацией и Нанимателем (Собственником) или его представителем он должен быть подписан двумя очевидцами.

5.2.3. Акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Нанимателя (Собственника) или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу Объекта

составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Управляющей организации (или ее представителю), второй - остается у ресурсоснабжающей организации (Исполнителя).

5.3. Оформление неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта.

5.3.1. Неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта оформляется актом в соответствии с настоящим Договором и требованиями действующего законодательства

5.3.2. Наниматели и Собственники жилых помещений, обнаружившие неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта, обязаны в течение 3-х дней сообщить (подать заявку) о выявлении такого факта Управляющей организации.

Управляющая организация обязана своевременно информировать Нанимателей и Собственников жилых помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Наниматель (Собственник) жилого помещения, несвоевременно сообщивший о факте неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Управляющей организацией.

5.3.3. Управляющая организация, получив заявку, проверяет обоснованность заявки и количество Нанимателей и Собственников, которых затронуло неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Домов, вызывает представителя Исполнителя и назначает представителя для совместной проверки (замеров) качества предоставления услуг (выполнения работ).

При обоснованности заявки, подтвержденной проверкой (и/или замерами), Управляющей организацией составляется акт неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта.

5.3.4. Приглашение представителя Исполнителя для подписания актов неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Домов осуществляется в случаях, когда Управляющая организация предполагает возможное наличие вины Исполнителя в неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта.

5.3.5. Если Управляющая организация сама является Исполнителем, предоставляющим услуги (выполняющим работы) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта, то акт составляется с участием Нанимателя (Собственника) жилого помещения на основании заявки о неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта или двумя любыми другими Нанимателями (Собственниками) жилых помещений в Доме (подъезде), если неисполнение (ненадлежащее исполнение) касалось всего Объекта (подъезда). Акт подписывается Нанимателем (Собственником) жилого помещения, подавшим заявку, и представителем Управляющей организации.

5.3.6. В остальных случаях акт подписывается Управляющей организацией, представителем Исполнителя и Нанимателем (Собственником), подавшим заявку (Заявителем). При отсутствии представителя Исполнителя (если он надлежащим образом извещен о встрече) акт подписывается представителем государственной жилищной инспекции, приглашаемым в этом случае, и является основанием для перерасчета.

5.3.7. Акт неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Домов оформляется в течение суток, исчисляемых с даты поступления заявки.

5.3.8. При возобновлении оказания услуг (выполнения работ) по управлению и содержанию общего имущества Объекта Управляющая организация составляет акт о возобновлении оказания услуг (выполнения работ) и приглашает представителя Исполнителя для подписания.

Акт возобновления оказания услуг (выполнения работ) оформляется в течение суток с момента возобновления оказания услуг (выполнения работ), зафиксированного Управляющей организацией.

5.3.9. Для удобства использования актов для перерасчетов может составляться сводный акт неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта (далее – сводный акт), содержащий:

- время начала неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ);
- время окончания неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ);
- общее время неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ);
- причины неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ).

Сводный акт может содержать и другие сведения, отражающие особенности отдельных видов услуг (работ).

Сводный акт, составленный на основе актов неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта и актов возобновления оказания услуг (выполнения работ), подписывается Управляющей организацией и используется при перерасчетах платежей Нанимателям и Собственникам жилых помещений.

5.3.10. По факту составления любого акта неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Домов и сводных актов Управляющая организация в обязательном порядке в течение 3-х дней обязана уведомить Правообладателя с предоставлением копии акта.

5.3.11. Основанием для перерасчета платежей Нанимателям и Собственникам являются акты неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта и сводные акты, оформленные в соответствии с требованиями настоящего Договора.

5.3.12. Перерасчет платежей Нанимателям и Собственникам производится по итогам работы за месяц. При проведении перерасчета сумма снижения оплаты засчитывается в счет будущих платежей.

5.3.13. При неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельствами, а также при экстремальных ситуациях, угрожающих жизни и здоровью людей, перерасчет за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) не производится.

6. Порядок осуществления контроля

за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

6.1. Критериями эффективности работы Управляющей организации являются:

6.1.1. Наличие утвержденных в срок Плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, финансового плана к нему, других необходимых планов и документов.

6.1.2. Наличие утвержденных тарифов платы за содержание и ремонт общего имущества Домов.

6.1.3. Предоставление услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества Объекта надлежащего качества и в объеме, не меньшем, чем утверждено Планом мероприятий на соответствующий квартал (оценивается по исполнению Плана мероприятий, в т.ч. финансового плана, а также по количеству поданных Нанимателями и Собственниками жилых помещений заявок, жалоб на неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по оказанию услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Домов).

6.1.4. Бесперебойное и качественное предоставление коммунальных услуг (допускается снижение качества по вине ресурсоснабжающей организации (Исполнителя) или форс-

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ОТ 16 ДЕКАБРЯ 2013 ГОДА**

г. Хабаровск

« 27 » апреля 2014 года

Войсковая часть 2665 Восточного регионального командования внутренних войск МВД России именуемое в дальнейшем «Правообладатель», в лице командира воинской части Чичихина Николая Николаевича, действующего на основании общего положения о соединении и воинской части внутренних войск МВД России, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «РегионСтрой»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Лопушанского Владимира Орестовича, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

Предмет дополнительного соглашения:

Подпункт 1.1 пункта 1 Договора изложить в новой редакции:

1.1. Терминология настоящего Договора:

Объект – многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Хабаровск, ул. Лазо 43а, ул. Лазо 43б, ул. Лазо 45а, ул. Лазо 47а, ул. Лазо 47б находящиеся в оперативном управлении Правообладателя.

Управляющая организация – организация, уполномоченная Правообладателем Дома на выполнение функций по управлению Объектом и предоставлению коммунальных услуг.

Наймодатели - собственники жилых помещений или уполномоченные ими лица.

Собственники – лица, право собственности которых на помещение Объекта установлено в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Наниматели – физические лица, проживающие в жилых помещениях, расположенных на Объекте, на основании договора социального найма жилого помещения, договора найма служебного помещения.

Исполнители – организации различных форм собственности (в т.ч. ресурсоснабжающие организации), на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению нанимателям и собственникам работ (услуг) по текущему ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.

Общее имущество Объекта – помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения Объекта, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование

(технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся на данном Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты, расположенные на указанном земельном участке, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания Объекта, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

Срок действия Дополнительного соглашения

1. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня подписания и действует до даты окончания действия Договора управления многоквартирными домами, либо до его расторжения в соответствии с п.п. 8.2., 8.3. настоящего Договора.

Дополнительные условия

Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух письменных экземплярах, подписанных обеими сторонами и скрепленных печатями сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Правобладатель:
Войсковая часть 2665 ВРК ВВ МВД
России
680041, г. Хабаровск, ул.
Автобусная, 110
ОГРН 1052700269710
ИНН/КПП 2724085891/272401001
Банковские реквизиты:
ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Хабаровскому
краю г. Хабаровска
р/с 40105810500000010001
БИК 040813001

Управляющая организация:
ООО «РегионСтрой»
ИНН 2722116706 КПП 272201001
680028, Хабаровский край,
Хабаровск г, Советская ул., дом №
10, корпус 1
Р/с 40702810808010001458
В НОМОС-РЕГИОБАНК-ФИЛИАЛ
"НОМОС-БАНКА" (ОАО) г.
ХАБАРОВСК
К/с 30101810508130000997
БИК 040813997



Командир воинской части

Н.Н. Чичихин
2014 года



Директор

В.О. Лопушанский
2014 года

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Правообладателем

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между «Управляющей организацией» с одной стороны, и войсковой частью 2665 Восточного регионального командования внутренних войск МВД России именуемой в дальнейшем «Правообладатель» с другой стороны, составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Правообладателем является:

- по отоплению, горячему и холодному водоснабжению по задвижкам (шаровым кранам) на вводах в жилой дом (ответственность за эксплуатацию задвижек (шаровых кранов) несет управляющая организация);
- по водоотведению (канализации) по отводу (колодцу) канализационных труб в жилой дом (за присоединение (колодец) несет ответственность управляющая организация);
- по электроснабжению по общедомовым приборам учета (ответственность за общедомовые приборы учета несет управляющая организация).


2. Правообладатель несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Правообладателя (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Правообладателем за содержание и текущий ремонт жилого фонда.


5. В случае ограничения Правообладателем доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Правообладателя.

6. При привлечении Правообладателем сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Правообладателя и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу собственника, общему имуществу, имуществу управляющей организации или третьих лиц, несет Правообладатель. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Правообладателя.

Правообладатель

Чичихин Н.Н. /  /
« » 2013 г
м.п.

Управляющая организация

Лопушанский В.О. /  /
« » 2013 г
м.п.

ПЕРЕЧЕНЬ объектов, входящих в состав общего имущества Объекта

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

I. В состав общего имущества Объекта включаются:

1. Помещения общего пользования: помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этих Объектах, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Правообладателя или Нанимателей и Собственников помещения, 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 Объекта оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2. Крыши (кровли) Объекта.

3. Ограждающие несущие конструкции Объекта (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся на Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения (квартиры), в т.ч.:

- *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;

- *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;

- *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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. **Иные объекты**, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта (включая трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, водонапорные станции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного Объекта, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для выгула собак расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект).

II. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества Объекта, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стен Объекта, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Объект.

Правообладатель

Чичихин Н.Н. /

« _____ » _____ 2013 г
м.п.

Управляющая организация

Лопушанский В.О. /

« _____ » _____ 2013 г
м.п.



I. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЪЕКТА

1. Содержание помещений общего пользования.

- 1.1. Влажное подметание полов коридоров, лестниц, межэтажных и лестничных площадок.
- 1.2. Очистка приемков, уборка площадок перед подъездами.
- 1.3. Мытье полов коридоров, лестниц, межэтажных и лестничных площадок.
- 1.4. Влажная уборка лифтовых кабин, влажная протирка дверей лифтов.
- 1.5. Обметание пыли с потолка перед началом и по окончании отопительного сезона.
- 1.6. Мытье окон перед началом и по окончании отопительного сезона.
- 1.7. Влажная протирка стен и радиаторов отопления перед началом и по окончании отопительного сезона.
- 1.8. Влажная протирка дверей, перил, почтовых ящиков, окон и подоконников.
- 1.9. Влажная протирка плафонов светильников, шкафов для электрооборудования и слаботочных устройств.
- 1.10. Проведение дератизации подвалов, чердаков, технических подпольев, элеваторных.
- 1.11. Проведение дезинсекции подвалов, чердаков, технических подпольев, элеваторных в летний период.
- 1.12. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.
- 1.13. Проверка состояния помещений повалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.

2. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества.

- 2.1. Подметание тротуаров, проездов и площадок при отсутствии осадков: в летний период с уборкой мусора, в зимний период со сдвижкой снега.
- 2.2. Уборка мусора с газона, очистка урн.
- 2.3. Уборка мусора на контейнерных площадках.
- 2.4. Вывоз мусора.
- 2.5. Стрижка (покос) газонов, подрезка деревьев и кустов в летний период.
- 2.6. Сгребание и вывоз опавших листьев, веток с газонов в летний период.
- 2.7. Подметание и вывоз снега при снегопадах с тротуаров, проездов и площадок.
- 2.8. Сбрасывание снега с крыш и сбивание сосулек в зимний период.
- 2.9. Ликвидация наледи и посыпка тротуаров, площадок и проездов смесью песка с хлоридами (антигололедными реагентами) в зимний период.

3. Подготовка здания и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

- 3.1. Регулировка и испытание внутридомовых систем отопления по мере необходимости.
- 3.2. Консервация (расконсервация) и промывка систем центрального отопления по окончании и перед началом отопительного сезона.
- 3.3. Устранение просадок, выбоин и щелей в отмостке здания в летний период.
- 3.4. Устранение повреждений покрытий кровель, мест примыканий по мере необходимости.
- 3.5. Утепление окон и дверей в местах общего пользования перед началом отопительного сезона.
- 3.6. Утепление и прочистка вентиляционных каналов, заделка продухов перед началом отопительного сезона.
- 3.7. Очистка кровель от случайных предметов, мусора и листьев по мере необходимости.
- 3.8. Очистка от наносов песка и мусора, травы и листьев водоотводных канав по мере необходимости.

3.9. Замена разбитых стекол (стеклопакетов) окон в местах общего пользования по мере необходимости.

3.10. Замена неисправных оконных и дверных приборов (пружины, петли, скобы и т.п.) по мере необходимости.

4. Техническое обслуживание, устранение неисправностей и наладка внутридомовых инженерных сетей, оборудования.

4.1. Устранение неисправностей внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения, в том числе:

- устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
- разборка осмотр и очистка от грязи и накипи грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов;
- разборка осмотр и очистка от накипи регулирующих кранов, вентилях, задвижек, др. запорной арматуры.

4.2. Устранение неисправностей внутридомовых систем холодного водоснабжения и канализации, в том числе:

- устранение течи и засоров в трубопроводах, и арматуры;
- прочистка и промывка трубопроводов от грязи, переборка соединений и креплений трубопроводов;
- осмотр и очистка от ржавчины регулирующих кранов, вентилях, задвижек, др. запорной арматуры.

4.3. Устранение неисправностей внутридомовых систем электроснабжения и электрооборудования, в том числе:

- замена перегоревших электроламп освещения и плавких вставок, автоматов защиты, участков электропроводки;
- очистка от пыли и ревизия электрооборудования шкафов для электросчетчиков и щитовых;
- испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств.

4.4. Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования.

4.5. Проверка состояния помещений повалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламенение, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.

4.6. Техническое обслуживание приборов учёта электроэнергии, включая поквартирные.

5. Проведение технических осмотров элементов зданий и внутридомовых инженерных сетей.

5.1. Проведение технических осмотров подвалов, чердаков и прочих вспомогательных помещений.

5.2. Проведение технических осмотров наружной и внутренней отделки стен и потолков, полов.

5.3. Проведение технических осмотров перил и ограждающих элементов лестниц и лестничных площадок.

5.4. Проведение технических осмотров кровли.

5.5. Проведение технических осмотров вентиляционных каналов.

5.6. Проведение технических осмотров внутридомовых инженерных сетей.

6. Аварийно-диспетчерское обслуживание населения, устранение неисправностей, препятствующих нормальной эксплуатации зданий.

6.1. Аварийно-диспетчерское обслуживание населения.

6.2. Устранение неисправностей и дефектов строительных конструкций, угрожающих безопасности людей.

6.3. Устранение неисправностей перил и ограждающих элементов лестниц и лестничных площадок, угрожающих безопасности людей.

6.4. Устранение неисправностей и дефектов отделки стен и потолков, полов.

6.5. Устранение неисправностей (протечек) кровли и неисправностей в системе организованного водоотвода.

6.6. Устранение неисправностей в системе вентиляции.


6.7. Устранение неисправностей электросетей и электрооборудования аварийного характера, угрожающих безопасности людей.

6.8. Устранение неисправностей трубопроводов и их сопряжений, запорной арматуры аварийного характера, угрожающих безопасности людей.

6.9. Устранение неисправностей электросетей и электрооборудования неаварийного характера.

6.10. Устранение неисправностей трубопроводов и их сопряжений, запорной арматуры неаварийного характера.

Правообладатель

Чичихин Н.Н. /  /

« _____ » _____ 2013 г
м.п.

Управляющая организация



Лопушанский, В.О. /  /

« _____ » _____ 2013 г
м.п.

I. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЪЕКТА

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя (герметизация стыков) и окраска фасадов.

Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя, окраска внутренних стен.

3. Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

Восстановление или замена отдельных участков и элементов, окраска ограждений и конструкций.

4. Полы

Устранение повреждений, замена, восстановление отдельных участков и окраска.

5. Крыши (кровли)

Устранение повреждений, восстановление отдельных участков покрытия кровли.

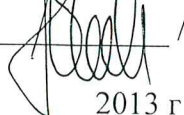
6. Окна и двери

Устранение повреждений, замена, восстановление дверных и оконных заполнений и откосов.

7. Лестницы

Устранение повреждений, замена, восстановление перил и ограждающих конструкций.
Укладка керамогранита на лестничных площадках.

Правообладатель

Чичихин Н.Н. /  /
« » 2013 г
М.П.

Управляющая организация

Лопушанский В.О. /  /
« » 2013 г
М.П.




ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ

устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвидимого) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования


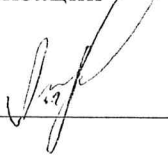
Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организационного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки; 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки стен с каркасом зданий	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	1 час
Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Электрооборудование	
Повреждение силовых электрокабелей или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но

	не более -2 часов.
Неисправности на вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности внутридомовой электрической сети аварийного характера (короткое замыкание и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Правообладатель

Чичихин Н.Н. /  /
« _____ » _____ 2013 г
М.П.

Управляющая организация


Лопушанский В.О. /  /
« _____ » _____ 2013 г

к договору управления многоквартирными домами
№ 6/И от «16» 12 2013 года

Утверждаю:

Командир войсковой части 2665 ВРК ВВ МВД
России



Н.Н. Чичихин

АКТ
технического состояния многоквартирного жилого дома
и его общего имущества

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
18. Строительный объем _____ куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м

20. Количество лестниц _____ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные (другое)		
5. Крыша		
6. Полы		
7. Проемы окна, двери (другое)		
8. Отделка внутренняя, наружная (другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, ванны напольные электроплиты, телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания, сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг, электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление (от внешних котельных), отопление (от домовой котельной), печи, калориферы, АГВ (другое)		
11. Крыльца		

(должность, ф.и.о. сотрудника войсковой части 2665, уполномоченного устанавливать техническое состояние многоквартирного дома)

(подпись)

(ф.и.о.)

Сроки оказания услуг и выполнения работ по санитарному содержанию жилых домов и по их обслуживанию выполняемые (оказываемые) по договору управления многоквартирным домом

I. Содержание помещений общего пользования	
1. Влажное подметание полов коридоров, лестниц, межэтажных и лестничных площадок	ежедневно
2. Очистка приемков, уборка площадок перед подъездами	1 раз в неделю
3. Мытье полов коридоров, лестниц, межэтажных и лестничных площадок	1 раз в месяц
4. Влажная уборка лифтовых кабин, влажная протирка дверей лифтов	1 раз в месяц
5. Обметание пыли с потолка перед началом и по окончании отопительного сезона	2 раза в год
6. Мытье окон перед началом и по окончании отопительного сезона	2 раза в год
7. Влажная протирка стен и радиаторов отопления перед началом и по окончании отопительного сезона	2 раза в год
8. Влажная протирка дверей, перил, почтовых ящиков, окон и подоконников	4 раза в год
9. Влажная протирка плафонов светильников, шкафов для электрооборудования и слаботочных устройств	4 раза в год
10. Проведение дератизации подвалов, чердаков, технических подпольев, элеваторных	1 раз в месяц
11. Проведение дезинсекции подвалов, чердаков, технических подпольев, элеваторных в летний период	1 раз в месяц
12. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	постоянно
13. Проверка состояния помещений повалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	1 раз в неделю
II. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества	
1. Подметание тротуаров, проездов и площадок при отсутствии осадков: - в летний период с уборкой мусора - в зимний период со сдвижкой снега	ежедневно 2 раза в неделю
2. Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно
3. Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно
4. Вывоз мусора	ежедневно
5. Стрижка (покос) газонов, подрезка деревьев и кустов в летний период	не реже 1 раза в месяц
6. Сгребание и вывоз опавших листьев, веток с газонов в летний период	не реже 1 раза в месяц
7. Подметание и вывоз снега при снегопадах с тротуаров, проездов и площадок	не реже 2 раз в месяц

8. Сбрасывание снега с крыш и сбивание сосулек в зимний период	не реже 2 раз в месяц
9. Ликвидация наледи и посыпка тротуаров, площадок и проездов смесью песка с хлоридами (антигололедными реагентами) в зимний период	не реже 4 раз в месяц
III. Подготовка здания и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации	
1. Регулировка и испытание внутридомовых систем отопления по мере необходимости	не реже 1 раза в год
2. Консервация (расконсервация) и промывка систем центрального отопления по окончании и перед началом отопительного сезона	2 раза в год
3. Устранение просадок, выбоин и щелей в отмостке здания в летний период	не реже 1 раза в год
4. Устранение повреждений покрытий кровель, мест примыканий по мере необходимости	не реже 2 раз в год
5. Утепление окон и дверей в местах общего пользования перед началом отопительного сезона	1 раз в год
6. Утепление и прочистка вентиляционных каналов, заделка продухов перед началом отопительного сезона	1 раз в год
7. Очистка кровель от случайных предметов, мусора и листьев по мере необходимости	не реже 2 раз в год
8. Очистка от наносов песка и мусора, травы и листьев водоотводных канав по мере необходимости	не реже 2 раз в год
9. Замена разбитых стекол (стеклопакетов) окон в местах общего пользования по мере необходимости	не реже 2 раз в год
10. Замена неисправных оконных и дверных приборов (пружины, петли, скобы и т.п.) по мере необходимости	не реже 2 раз в год
IV. Устранение неисправностей и наладка внутридомовых инженерных сетей	
1. Устранение неисправностей внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения, в том числе: - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; - разборка осмотр и очистка от грязи и накипи грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов; - разборка осмотр и очистка от накипи регулирующих кранов, вентилях, задвижек, др. запорной арматуры	по мере необходимости незамедлительно не реже 2 раз в год не реже 1 раза в год
2. Устранение неисправностей внутридомовых систем холодного водоснабжения и канализации, в том числе: - устранение течи и засоров в трубопроводах, и арматуры; - прочистка и промывка трубопроводов от грязи, переборка соединений и креплений трубопроводов; - осмотр и очистка от ржавчины регулирующих кранов, вентилях, задвижек, др. запорной арматуры	по мере необходимости незамедлительно не реже 2 раз в год не реже 1 раза в год
3. Устранение неисправностей внутридомовых систем электроснабжения и электрооборудования, в том числе: - замена перегоревших электроламп освещения и плавких вставок, автоматов защиты, участков электропроводки; - очистка от пыли и ревизия электрооборудования шкафов для электросчетчиков и щитовых; - испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств	по мере необходимости незамедлительно не реже 2 раз в год не реже 1 раза в год
4. Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования	не реже 1 раза в месяц
5. Техническое обслуживание приборов учета тепловой энергии и воды, включая поквартирные	не реже 1 раза в месяц
6. Техническое обслуживание приборов учёта электроэнергии,	не реже 1 раза в месяц

включая поквартирные	
V. Проведение технических осмотров элементов здания и внутридомовых инженерных сетей	
1. Проведение технических осмотров подвалов, чердаков и прочих вспомогательных помещений	не реже 2 раз в год
2. Проведение технических осмотров наружной и внутренней отделки стен и потолков, полов	не реже 2 раз в год
3. Проведение технических осмотров перил и ограждающих элементов лестниц и лестничных площадок	не реже 2 раз в год
4. Проведение технических осмотров кровли	не реже 2 раз в год
5. Проведение технических осмотров вентиляционных каналов	не реже 2 раз в год
6. Проведение технических осмотров внутридомовых инженерных сетей	не реже 4 раз в год
VI. Аварийно-диспетчерское обслуживание населения, устранение неисправностей, препятствующих нормальной эксплуатации здания	
1. Аварийно-диспетчерское обслуживание населения	постоянно
2. Устранение неисправностей и дефектов строительных конструкций, угрожающих безопасности людей	по заявке незамедлительно
3. Устранение неисправностей перил и ограждающих элементов лестниц и лестничных площадок, угрожающих безопасности людей	по заявке незамедлительно
4. Устранение неисправностей и дефектов отделки стен и потолков, полов	по заявке в течение 5 суток
5. Устранение неисправностей (протечек) кровли и неисправностей в системе организованного водоотвода	по заявке в течение 5 суток
6. Устранение неисправностей в системе вентиляции	по заявке в течение 3 суток
7. Устранение неисправностей электросетей и электрооборудования аварийного характера, угрожающих безопасности людей	по заявке незамедлительно
8. Устранение неисправностей трубопроводов и их сопряжений, запорной арматуры аварийного характера, угрожающих безопасности людей	по заявке незамедлительно
9. Устранение неисправностей электросетей и электрооборудования неаварийного характера	по заявке в течение 1 суток
10. Устранение неисправностей трубопроводов и их сопряжений, запорной арматуры неаварийного характера	по заявке в течение 1 суток
VII. Текущий ремонт	по мере необходимости
VIII. Услуги (работы) по управлению Объектом	постоянно

Правообладатель

Чичихин Н.Н. /

« »
м.п.

2013 г

Управляющая организация

Лопушанский В.О. /

« »
м.п.

2013 г