

ДОГОВОР № 1/14-у
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

« 24 » августа 2008 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бруслит Сервис», в лице директора Елизарова Николая Александровича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу :ул. Больничная, дом № 2Б, с одной стороны и собственники помещений указанные в Приложении №1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Хабаровска и Хабаровского края и заключен по инициативе Собственников помещений в МКД на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: ул. Больничная, дом № 2Б. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с ним, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании договора или соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями такого договора или соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями разрешения.

Все лица указанные в п.1.2. настоящего договора далее по тексту настоящего договора именуются «Собственник».

1.3. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению, содержанию и ремонту МКД.

1.4. Исполнители - организации различных форм собственности, имеющие необходимых специалистов, оборудование, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющий продажу коммунальных услуг.

В отношениях с Исполнителями и Ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени в интересах и за счет Собственника.

1.5. Состав общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в акте технического состояния дома (Приложение № 2).

1.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - перечень услуг, утвержден решением общего собрания (Приложение № 3).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг по управлению общим имуществом, выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД - собственникам помещений и пользующимся на законном основании помещениями в МКД лицам.

2.2. Собственники помещений обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке установленном настоящим договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом (МКД) в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в пределах фактически поступающих доходов.

3.1.3. Заключить от имени Управляющей организации договоры на выполнение функций по сбору и обработке коммунальных платежей.

3.1.4. Обеспечить ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом (имеющуюся в наличии на момент заключения договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств собственников жилых помещений в МКД.

3.1.5. Обеспечить проведение технических осмотров МКД 2 раза в год и по их результатам производить корректировку базы данных, отражающих состояние домов.

3.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в случае принятия соответствующего решения собственниками выполнять работы по капитальному ремонту, в том числе за счет средств бюджетов, самостоятельно или путем заключения договоров от имени и за счет собственников.

3.1.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей, своевременно информировать собственников помещений в МКД о телефонах аварийных, диспетчерских, аварийно-диспетчерских служб.

3.1.8. При не предоставлении жилищно-коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), производить изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге в соответствии с действующим Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., № 307 от 23.05.2006г..

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в МКД. Принимать соответствующие меры по ним (за исключением работ капитального характера, по которым собственники принимают отдельное решение).

3.1.10. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 договора, обеспечивая выставление счета-квитанции в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.11. Производить сбор установленных в разделе 4 настоящего договора платежей с последующей оплатой сторонним организациям.

3.1.12. По запросам собственников жилых помещений в МКД выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.

3.1.13. Обеспечивать предоставление услуги по регистрационному учету проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.

3.1.14. В целях осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору - предоставлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года (в объемных показателях по перечню работ), путем вывешивания информации на информационных стендах.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, находящихся в управлении управляющей организации, согласно заключенным договорам.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в помещениях собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в МКД.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

3.2.4. Взыскивать с собственников и нанимателей помещений и членов их семей, проживающих в МКД, в установленном порядке просроченную задолженность по оплате услуг в рамках договора (по обращению собственников, имеющих просроченную задолженность, управляющая организация осуществляет только аварийное обслуживание).

3.2.5. Оказывать дополнительные платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, перечень которых приведен в Приложении № 5 к настоящему договору.

3.2.6. Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы за управление МКД, дополнительных платных услуг, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.8. Распоряжаться Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели.

3.2.9. Оставлять на своем расчетном счете Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг, до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.3. Собственники помещений в МКД обязуются:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома, в том числе, за управление многоквартирным домом, соразмерно площади жилого (нежилого) помещения. Расходы на содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, включаются в выставляемый МУП г. Хабаровска «РКЦ по обработке коммунальных платежей» по поручению Управляющей организацией счет на оплату услуг. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. В целях бесперебойной подачи коммунальных услуг, своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

3.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников или иных Пользователей помещений в МКД по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников или иных Пользователей помещений в МКД во всех организациях).

3.3.4. Обеспечить доступ в помещения представителям Управляющей организации, сторонних организаций привлеченных на договорной основе, для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

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

3.3.6. Не осуществлять переустройства и переоборудования внутриквартирных инженерных сетей (санитарно-технических и электрических) без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений, принадлежащих Собственникам, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.8. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.9. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах.

3.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к условиям настоящего договора.

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

3.3.13. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.

3.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет средств виновной стороны.

3.3.16. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию.

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

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

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

- соблюдать иные требования законодательства, относящиеся к предмету настоящего договора.

3.3.17. Члены семьи собственника и нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не предусмотрено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника и нанимателя жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.18. Своевременно и самостоятельно принимать решение о выполнении капитального ремонта конструкций и коммуникаций жилого дома, отслуживших нормативный срок эксплуатации, вышедших из строя по иным причинам (акты вандализма, обстоятельства непреодолимой силы и т.д.), сообщать, управляющей организации, о принятии данного решения собственниками, с приложением протокола общего собрания.

3.4. Собственники помещений в МКД вправе:

3.4.1. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и качеству услуг.

3.4.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Хабаровского края, администрации города Хабаровска, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4.3. Самостоятельно контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.4 В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.5. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством РФ порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за:

- коммунальные услуги

- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2. На момент заключения договора плата за услуги по содержанию и ремонту в рамках настоящего договора устанавливается в соответствии с постановлением Мэра города Хабаровска и составляет - 21,47 руб./кв.м (мес.) в т.ч.:

- стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом - 2,02 руб./кв.м (мес.)

- стоимость услуг, работ по содержанию и общего имущества - 16,8 руб./кв.м (мес.)

- стоимость работ по ремонту - 2,65 руб./кв. м (мес.)

Размер платы за услуги по содержанию и ремонту по настоящему договору определяется в соответствии с изменениями в действующем законодательстве.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитываются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, а при отсутствии квартирных и

(или) общедомовых приборов учета — исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственниками и Пользователями жилых помещений оказанных коммунальных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых счет-квитанций.

4.5. Задолженность Собственников и Пользователей жилых помещений по оплате за коммунальные услуги по заключенным публичным договорам взыскивается соответствующими Ресурсоснабжающими организациями.

4.6. Оплата собственниками помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых счет-квитанций. В выставляемых счетах-квитанциях указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности за оказанные услуги в предыдущий период и др., в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.9. Срок внесения платежей от собственников помещений МКД:

- до 25 числа месяца, следующего за истекшим (отчетным) месяцем.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, собственники помещений в МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии собственников и нанимателей жилых помещений в МКД или проживающих с ним лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников помещений в МКД в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений в МКД. Решение общего собрания собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в случае превышения необходимой суммы расходов, собираемых с собственников в соответствии с п.4.2 данного договора, принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в МКД.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб (убытки), причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в случаях, установленных подтвержденных решением суда, в котором будет указано на доказанность требуемого факта.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.4. В случае своевременного уведомления Управляющей организацией Собственников помещений в МКД об истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома согласно норм и требований СНиП и необходимости его ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а так же аварии на инженерных сетях и конструктивных элементах.

5.5. Собственники помещений в МКД несут ответственность за нарушение обязательств по настоящему договору, требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартирах собственников и пользователей лиц, зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, управляющая организация после проведения соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников, вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. 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.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственниками помещений в МКД в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Собственник муниципальной доли передает Управляющей организации:

- право начисления и сбора платежей с нанимателей в рамках настоящего договора
- право взыскания в судебном порядке, образовавшейся задолженности по платежам у Нанимателей в рамках настоящего договора.

6.4. Условия настоящего договора в том числе по оплате, в соответствии с п. 4. настоящего договора, применяются к отношениям, возникшим с 01 октября 2008г.

7. ФОРС-МАЖОР.

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

7.2. 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.

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

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в МКД, в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней об этом не позже чем за три месяца.
- в одностороннем порядке Управляющей организацией в случае образования задолженности у собственников помещений в МКД за услуги, предоставляемые по настоящему договору, превышающей шесть ежемесячных размеров оплаты по данному договору;
- по соглашению сторон;

8.3. Расторжение договора не является основанием для собственников помещений МКД в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 9.2. Договор вступает в силу с 01 октября 2008 года.
9.3. Договор заключен сроком на пять лет.
9.4. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе.
9.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
9.6 Договор составлен в одном экземпляре и храниться в Управляющей организации.

К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

- Приложение № 1 на _____ листах
- Приложение № 2 на 5-ти листах
- Приложение № 3 на 5-ти листах

10. Реквизиты сторон:

Собственник:

Приложение 1.

Управляющая организация:

ООО «Бруслит Сервис»

Адрес: 680009 г. Хабаровск,

ул. Промышленная, 24

ИНН 2724084665 КПП 272401001

Р/с № 40702810200000000140 в

ОАО АКБ «Град-Банк»

к/с 301018103000000000762

БИК 040813762



Н. А. Елизаров

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и условия их проведения

Перечень услуг	3—5 этажные периодичность
1	2
Перечень работ по содержанию общего имущества	
1. Санитарное содержание домохозяйства	
1.1. Уборка тротуаров и дворовых территорий	
<i>в летний период</i>	
— подметание	1 раз в сутки
— уборка газонов	1 раз в сутки
— покос и уборка травы	4 раза в теплый период
— сгребание и переноска опавших листьев	1 раз в сутки
<i>в зимний период</i>	
— очистка дворовых территорий от снега	1 раз в сутки
— очистка от наледи и льда тротуаров	1 раз в сутки в дни снегопада, гололеда
— посыпка территорий песком или смесью песка с хлоридами	по мере необходимости
1.2. Уход за элементами внешнего благоустройства	
— за зелеными насаждениями (посадка, стрижка, полив) в пределах дворовой территории	по мере необходимости
— за детскими площадками, малыми архитектурными формами, спортивными сооружениями, скамейками, ограждениями, бельевыми площадками	по мере необходимости
— озеленение территории	2 раза в год
1.3. Очистка контейнерных площадок	
	1 раз в день
1.4. Уборка мест общего пользования	
— влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	ежедневно
— влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	2 раза в неделю
— мытье лестничных площадок и маршей в теплый период	1 раз в месяц
— влажная протирка стен, дверей, плафонов, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
— влажная протирка радиаторов, подоконников	2 раза в год
— мытье окон перед началом и окончанием отопительного сезона	2 раза в год
— очистка металлической решетки и приемка, уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
— уборка чердаков, подвалов, технических подпольев, элеваторных	2 раза в год
— удаление с крыши снега и наледи	1 раз в год
— очистка кровли от мусора, грязи, листьев	1 раз в год
1.5. Периодическое обслуживание и техническое обслуживание вентиляционных каналов	
1.6. Вывоз ТБО	1 раз в год согласно графика
2. Содержание энергетического оборудования, тепловые пункты, повысительные насосы и т. д. (при их наличии)	
3. Технические осмотры отдельных элементов жилых домов	
— проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	2 раза в год, по графику
— крыши	2 раза в год, по графику
— деревянные конструкции и столярные изделия в период подготовки к сезонной эксплуатации	2 раз в год, по графику
— регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год, по графику
4. Техническое обслуживание	
4.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома	
4.1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стогов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена подкладка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей — дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.)	
4.1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)	
4.1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в МОП (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)	
4.1.4. Прочистка канализационного дежака	
4.1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек	
4.1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	
4.1.7. Проверка заземления ванны	
4.1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	
4.2. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период	
4.2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы	
4.2.2. Консервация системы центрального отопления	
4.2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	
4.2.4. Ремонт просевших отмосток	
4.3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период	
4.3.1. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования	
4.3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования	
4.3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	
4.3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений	
4.3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи	
4.3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	
4.3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	
4.3.8. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений	
4.3.9. Консервация поливочных систем	
4.3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий	
4.3.11. Поставка доводчиков на входных дверях	
4.3.12. Ремонт и укрепление входных дверей	
4.4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров	
4.4.1. Прозаказка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свиней в местах протечек кровли	
4.4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах	
4.4.3. Смена прокладок в водопроводных кранах	
4.4.4. Уплотнение стогов	
4.4.5. Прочистка внутренней канализации	
4.4.6. Прочистка сифонов	
4.4.7. Регулировка смывного бачка	
4.4.8. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках	
4.4.9. Укрепление трубопроводов	
4.4.10. Проверка канализационных вытяжек	

4.4.11. Мелкий ремонт изоляции	
4.4.12. Проветривание колодцев	
4.4.13. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках	
4.4.14. Устранение мелких неисправностей электропроводки МОП	
4.4.15. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей в МОП	
5. Прочие работы	
5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления	
5.2. То же вентиляции	
5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления	
5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов	
5.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием	
5.6. Подготовка зданий к праздникам	
6. Устранение аварий	Согласно Правилам технической эксплуатации жилищного фонда
7. Выполнение заявок населения	по мере поступления заявок
8. Дератизация, дезинсекция МОП (по необходимости)	1 раз в месяц
9. Обслуживание внутридомового газового оборудования	согласно графика
10. Управление многоквартирным домом	
Планирование работ по проведению технических осмотров, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и подготовке его к сезонной эксплуатации	
Выбор в установленном порядке подрядных организаций по выполнению работ, услуг для предоставления жилищных услуг	
Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и подготовке его к сезонной эксплуатации	
Контроль за выполнением договоров	
Организация начисления и сбора платы за содержание и ремонт жилых помещений, ведение регистрационного учета граждан	
Организация и обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома	
Заключение договоров на содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями жилых помещений и на обслуживание внутридомового инженерного оборудования с владельцами и арендаторами встроенно-пристроенных нежилых помещений	
Работа с нанимателями и собственниками жилых помещений: — прием заявок, обращений и жалоб граждан, контроль за их выполнением; — оформление документов для регистрации граждан по месту жительства или месту пребывания; — предоставление льгот на оплату жилья и коммунальных услуг, выполнение перерасчетов платы за ЖКУ при отсутствии услуг или снижении их качества, а также при временном отсутствии граждан по месту жительства; — взыскание задолженности по оплате за ЖКУ; — представление информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в том числе и по изменениям в жилищном законодательстве, о ценах и тарифах на жилищно-коммунальные услуги; — ежегодное проведение отчетных собраний с жителями	
Осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств	
Ведение базы данных технического состояния многоквартирного дома, проведенных ремонтов, осмотров и аварий, базы данных начисления платежей, технической документации	
Информирование населения об изменениях в условиях предоставления услуг через информационные доски на 1-х этажах подъездов	

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия: частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена восточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы: замена, восстановление отдельных участков.
9. Печи и очаги: работы по устранению неисправностей.
10. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных.
11. Центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
13. Электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
14. Вентиляция: замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
15. Мусоропроводы: восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.
16. Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.
17. Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома **Больничная 26;**

Серия, тип постройки _____;

Год постройки **1959;**Этажность **4 ;**Количество квартир **32 ;**Общая площадь многоквартирного дома **1439,7 м²**Общая площадь жилых помещений **1281,5 м² ;**Общая площадь нежилых помещений **158,2 м² ;**Степень износа по данным государственного технического учета: **%;**

Год последнего комплексного капитального ремонта _____;

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома : **3204 м² ;**

Кадастровый номер земельного участка _____.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество: 17 шт. Площадь пола : 158,2 м ² Материал пола: бетон	Количество помещений, требующих текущего ремонта <u>14</u> шт. В том числе: пола <u>4</u> шт. (площадь пола требующего ремонта <u>6</u> м ²)
Межквартирные лестничные площадки	Количество: 14 шт. Площадь пола: 47 м ² Материал пола: бетон	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта <u>4</u> шт. В том числе: пола <u>4</u> шт. (площадь пола требующего ремонта <u>6</u> м ²)
Лестницы	Количество лестничных маршей : 14 шт. Материал лестничных маршей: ж\б Материал ограждения: металл Материал балясин _____ Площадь: 50,4 м ²	Количество лестниц, требующих ремонта <u>2</u> шт. В том числе: лестничных маршей <u>2</u> шт ограждений <u>2</u> шт балясин _____ шт
Лифтовые и иные шахты	Количество: – лифтовых шахт: шт. – иные шахты _____ _____ _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта _____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта _____ шт.
Коридоры	Количество: _____ шт. Площадь пола: _____ м ² Материал пола: бетон	Количество коридоров, требующих ремонта _____ шт. В том числе пола _____ шт. (площадь пола, требующего ремонта _____ м ²)
Технические этажи	Количество _____ шт Площадь пола _____ м ² Материал пола _____	Санитарное состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество _____ шт Площадь пола _____ м ²	Санитарное состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Количество: 1шт Площадь : 60,8 м ² Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:

	1. Розлив отопления; 2. Розлив ГВС; 3. Розлив ХВС; 4. Сети канализации. 5. Э\сети Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Э\узлы 2. _____; 3. _____; 4. _____	1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____
Фундаменты	Вид фундамента: сб. ж\б блоки Количество продухов: _____ шт	Состояние _____удовл. _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество продухов, требующих ремонта _____ 2 _____шт
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов: 2 шт Площадь стен в подъездах: 300 M^2 Материал отделки стен: побелка, покраска Площадь потолков: 100 M^2 Материал отделки потолков: побелка	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте _____шт Площадь стен, нуждающихся в ремонте _____ M^2 Площадь потолков, нуждающихся в ремонте _____ M^2 Произв. ремонт (с 1 по 23 п.)
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен: 384 M^2 Материал отделки стен и перегородок: покраска, побелка Площадь потолков: 161 M^2 Материал отделки потолков: побелка	Площадь стен, нуждающихся в ремонте _____ M^2 Площадь потолков, нуждающихся в ремонте _____ M^2
Перекрытия	Количество этажей: 4 материал: ж\б плиты Площадь: 2,160 тыс. M^2	Площадь перекрытия, требующая ремонта _____ M^2 , (указать вид работ) Площадь перекрытий, требующих утепления _____ M^2
Кровля	Вид кровли: двускатная (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли: шиферная _ Площадь кровли: 504 M^2 Протяженность свесов _____м Площадь свесов _____ M^2 Протяженность ограждений _____м	Характеристика состояния неуд (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать) - площадь крыши, требующей капитального ремонта 504 M^2 ; - площадь крыши, требующей текущего ремонта _____ M^2 т\р 2008 - 243 м2 (2п)
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования : 5 шт. из них: - деревянных: 2 шт.; - металлических: 3 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта _____ 1 _____шт., из них - деревянных _____1_____шт.; - металлических _____шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования: 8 шт., из них деревянных: 8 шт	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта _____6_____шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество: _____шт. В том числе: грузовых _____шт. Марки лифтов _____ Грузоподъемность: _____т Площадь кабин: _____ M^2	Количество лифтов, требующих: - замены _____шт. - капитального ремонта _____шт. - текущего ремонта _____шт.
Мусоропровод	Количество: _____шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное или

	Длина ствола: м Количество загрузочных устройств: шт	неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов: 16шт Материал вентиляционных каналов: кирпич Протяженность вентиляционных каналов: 240 м Количество вентиляционных коробов _____ шт	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта _____ шт
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб _____ м Протяженность водосточных желобов _____ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт.
Электрические водораспределительные устройства	Количество: 1 шт	Состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Требуется ремонт ВРУ
Светильники в местах общего пользования	Количество: 22 шт.	Количество светильников, требующих замены _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта _____ шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество: шт Длина магистрали: 60 м	Длина магистрали требующей замены _____ м, Количество распределительных щитков, требующих ремонта _____ шт (указать дефекты) Требуется установ. этажн. щиты с разводк. по квартир.
Сети электроснабжения	Длина: 120 м	Длина сетей, требующих замены: 60
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 50 мм 144 м 2. 20 мм 585 м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 50 мм 144 м 3. 20 мм 585 м Протяженность труб, требующих ремонта _____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек: 4шт - вентилей: 86 шт - кранов _____ шт.	Требуется замены или ремонта: - задвижек: 4шт - вентилей: 86 шт
Бойлерные, (теплообменники)	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество: 1 шт	Состояние: неудовл. требуется замена - 1 шт (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Количество: 104 шт. Материал: чугун	требуют замены _____ шт. Материал _____
Полотенцесушители	Материал: металл Количество: 32 шт	требуют замены _____ шт. Материал _____

Системы очистки воды	Количество _____ шт Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы подкачки воды	количество _____ шт. Марка насоса: _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 2. 50 мм 72 м 3. 20 мм 120 м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 2. 50 мм 72 м 3. 20 мм 120 м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек 1 шт - вентилей 28 шт. - кранов _____ шт.	- задвижек 1 шт - вентилей 28 шт.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 50 мм 72 м 2. 20 мм 120 м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: . 50 мм 72 м 3. 20 мм 120 м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек :1 шт - вентилей 28 шт - кранов _____ шт.	- задвижек :1 шт - вентилей 28 шт
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: _____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1.100 мм 140 м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1.100 мм 140 м
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1.50 мм 22 м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Калориферы	Количество _____ шт	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество: 1шт	Указать состояние __неудовл._____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка: 0,3204 га, в том числе: - застройка :0,04758 га - асфальт : 0,0514 га - грунт : 0,22142 га - газон : га - прочее: га -	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья шт. кустарники шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____ ; Ограждения м.п. Скамейки шт. Столы шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное)

Ливневая сеть	Приемные колодцы _____ шт. Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м	или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

- Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

СОГЛАСОВАНО:

Зам.директора Начальник филиала № 3
МУП г.Хабаровска «СЗ по ЖКУ»

[Handwritten signature]
В.Г.Юрченко



Генеральный директор
ООО «Бруслит-Сервис»
[Handwritten signature]
Н.А.Елизаров

Директор МУП ГХ «СЗ по ЖКУ»

[Handwritten signature]
В.Ф.Миненко

