

Договор
управления многоквартирным домом №1/2016

г. Тюмень

«29» мая 2016 года

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем “Собственники” с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финист», в лице директора Сухарченко Юрия Аркадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем “Управляющая организация”, с другой стороны, именуемые в дальнейшем “Стороны”, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является Протокол №1/2016 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Тюмень, ул. Ямская №86 от 29 мая 2016 г.

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется:

оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Ямская №86 (далее также - многоквартирный дом), а также придомовой территории многоквартирного дома;

предоставлять коммунальные услуги Собственникам в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;

осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации (далее — ЖК РФ):

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме),

- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг),

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями).

- Решениями общего собрания собственников помещений в пределах своей компетенции

1.4. Деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом направлена на достижение следующих целей:

- надлежащее содержание и ремонт общего имущества Собственников в многоквартирном доме;

- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом Собственников в многоквартирном доме;

- обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственникам по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.

1.5. Под Собственником в настоящем договоре признается: физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Тюменская область), муниципальное образование городской округ город Тюмень, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, 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 соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, выполняет обязанности, несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора.

1.7. Виды работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и периодичность их проведения определены в приложениях № 4 к настоящему Договору.

1.8. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

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

б) крыши;

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

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

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

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

з) 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.

и) 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.

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

л) система видеонаблюдения, после установки.

м) домофонное оборудование (в. т. ч. доводчики)

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, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1.9. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, определяется техническим паспортом на дом, актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества может изменяться путем заключения дополнительных соглашений к настоящему договору.

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

- на системах теплоснабжения – до первого отсекающего крана (установленного в вводном шкафу в квартирном холле) на ответвлении от стояка;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – до первого отсекающего крана (установленного в вводном шкафу в квартирном холле) на ответвлении от стояка;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – подводящий к квартирному прибору учета, установленному в электрощитке в квартирном холле, провод от общедомовой электросети;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры) или отгороженный тамбур.

1.11. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников. Для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) Совет дома уполномочен большинством голосов принимать решение на использование средств из фонда текущего ремонта.

1.12. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников в многоквартирном доме.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемому Управляющей организацией с собственниками после принятия соответствующего решения собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

1.13. Управляющая организация обеспечивает Собственников коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжением путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг Собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания Собственников, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников в многоквартирном доме согласно перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств за жилищные и иные виды работ (услуг). В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем согласования с Советом дома. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о проведении ремонта с указанием источника финансирования; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

1.14 При наличии предписания органов, осуществляющих государственный жилищный надзор, Управляющая организация имеет право провести необходимые ремонтные работы, указанные в предписании, без проведения общего собрания собственников помещений, но при обязательном уведомлении председателя совета дома за 10 дней до проведения работ с последующим письменным отчетом о проделанных работах Совету дома в течение 10 дней с даты окончания таких работ.

1.15. Способ формирования фонда капитального ремонта, осуществляется на общем собрании собственников многоквартирного дома, с установлением размера взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта).

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники обязуются:

2.1.1. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на занимаемые Собственниками жилые помещения.

2.1.2. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.4. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

2.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.1.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.1.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.9. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.10. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения жилых помещений.

2.1.11. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

2.1.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.13. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.1.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

2.1.15. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.1.16. Согласовывать с Управляющей организацией своевременную поверку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения).

2.1.17. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

2.1.18. Для осуществления контроля за выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме совет многоквартирного дома.

2.1.19. Сообщить в Управляющую компанию контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.1.20. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении жилого (нежилого) помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 дней соответствующего заявления с приложением к нему копий правоустанавливающих документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

Собственник помещения при расторжении настоящего Договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового Собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с Управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

2.1.21. Расторгнуть настоящий Договор в случае прекращения права собственности и по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее 30-ти календарных дней со дня подписания.

2.2.2. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями по поставкам воды, электроэнергии, тепловой энергии договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, нормативными актами. Оплата за услуги ресурсоснабжающих организаций в соответствии с пунктом 7.1 статьи 155 ЖК РФ может производиться напрямую (прямые платежи), на личные счета собственников помещений в МКД в ресурсоснабжающих организациях.

2.2.3. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями, либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.2.4. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

2.2.5. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.16. настоящего Договора.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.6. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты немедленно.

2.2.7. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

2.2.8. Производить механизированную уборку и вывоз снега на придомовой территории, путем выставления собственникам платы по факту выполненных работ.

2.2.9. Производить вывоз крупногабаритных отходов, путем выставления собственникам дополнительной платы по факту выполненных работ.

2.2.10. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

2.2.11. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.12. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.13. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.14. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование Собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника месте.

2.2.15. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему Договору.

2.2.16. Предоставлять по письменному запросу Совета дома информацию о начислениях за потребленные коммунальные услуги, отчет об исполнении работ и услуг согласно перечню (Приложение №2) и соответствующих затрат. Ежеквартально, а так же по письменному запросу Совета дома предоставлять информацию о начислениях за представленные услуги по размещенному техническому оборудованию, по рекламе и иных услуг.

2.2.17. Ежегодно представлять Собственникам в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода (полугодие) в срок до 30-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить Собственникам в многоквартирном доме краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Собственников за отчетный период. Ежемесячно предоставлять Совету дома отчет по форме Акта утв., Приказ Минстроя и ЖКХ РФ от 26.10.2015 № 761

2.2.18. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

2.2.19. В течение 10 дней рассматривать обращения Собственников, связанные с согласованием установки, поверки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг. Производить их опломбировку после установки, замены, поверки.

2.2.20. Информировать Собственников об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых Собственниками коммунальных услуг, об условиях расчетов с Собственниками за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

2.2.21. Обеспечить выставление Собственникам квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

2.2.22. Организовать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества или непредоставления).

2.2.23. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.2.24. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Тюмени.

3. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим Договором качества, безопасных для Собственников, не причиняющих вреда их имуществу.

3.1.2. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с ЖК РФ, Законом «О защите прав потребителей» и настоящим Договором.

3.2. Собственники не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

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

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

3.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.

3.3.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.3.4. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.3.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственниками не по назначению.

3.3.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

3.3.7. По решению Собственников в многоквартирном доме, принятому на общем собрании Собственников, передавать в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, объекты общего имущества в многоквартирном доме, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

3.3.8. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.9. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

3.3.10. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении находящимся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного милиции и в присутствии понятых.

3.3.11. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.3.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.13. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором, по договорам, заключаемым с Собственниками.

3.3.14. Самостоятельно определять способ внесения Собственниками платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

3.3.15. Производить механизированную уборку и вывоз снега на придомовой территории, путем выставления собственникам дополнительной платы по факту выполненных работ.

3.3.16. Производить вывоз крупногабаритных отходов, путем выставления собственникам дополнительной платы по факту выполненных работ.

3.3.17 В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Тюмени нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.3.18 Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.3.19 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам РФ.

3.3.20 Проверять соблюдение Собственником требований настоящего договора, установленных для собственников помещений.

4.2.21 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2.22 Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4. Порядок расчетов

4.1. Оплата Собственниками услуг по настоящему Договору включает в себя:

а) Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

б) Плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, действующим на дату подписания настоящего договора, и могут быть изменены на основании нормативно-правовых актов г. Тюмени или на основании решения другого уполномоченного органа в области регулирования тарифов.

4.2. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается ежегодно на общем собрании собственников не позднее 31 декабря и является обязательным для всех Собственников.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вносятся ежемесячно Собственниками помещений в многоквартирном доме Управляющей организации до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией Собственникам помещений не позднее 05 числа, следующего за расчетным месяцем. Размер платы за жилищные услуги, в том числе обслуживание домофона, системы видеонаблюдения, оплата услуг охраны и иных видов услуг определяется Решением общего собрания собственников помещений.

4.6. В случае не внесения Собственником платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. При временном отсутствии Собственников, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственников в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

4.10. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту жилого помещения Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и Управляющей организацией, либо протоколом (предписанием или иным актом) Государственной жилищной инспекции, либо вступлением в законную силу постановления суда.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация и Собственники несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему Договору и судебные издержки.

5.4. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло -, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений в многоквартирном доме).

5.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.

5.6. Собственники не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.7. Условия освобождения от ответственности:

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

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

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг

5.7.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки уполномоченных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, по возможности разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения, споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством по месту нахождения Управляющей организации.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются Управляющей организацией в течении 10 дней с момента поступления.

7. Осуществление контроля по выполнению Управляющей организацией ее обязательств по Договору

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и/или их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, оформленными в порядке, предусмотренном ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечне, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 7.2-7.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного

обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

8. Условия и порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий Договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке предусмотренным гражданским законодательством РФ.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом;

- по соглашению Сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

8.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников, Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты которые были согласованы с Советом дома, а так же средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома. Инвестирование в общее имущество многоквартирного дома осуществляется по Решению общего собрания собственников помещений.

8.4. Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

9. Прочие условия

9.1. Во всех случаях, не урегулированных положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

9.2. В случае, если положения настоящего Договора противоречат нормам действующего законодательства, Стороны обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства РФ.

9.3. Настоящий Договор составлен на 11 листах, в 1 экземпляре. Любой Собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего Договора.

9.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания первым Собственником помещений и действует до «31» марта 2018 года.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.6. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

9.7. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Список Собственников помещений.

Приложение №2 - Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №3 - Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора.

Приложение №4 – Перечень обязательных работ, входящих в плату за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

10.1. ООО УК «Финист»

Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ямская, 88/1, тел. 8(3452)67-29-68, 68-88-42, ukfinist@yandex.ru
ОГРН 1077203003195, ИНН/КПП 7204106336/720301001

Директор _____ Сухарченко Ю.А.

М.П.

10.2. Сведения о Собственниках и их подписи представлены в Приложении № 1 к настоящему Договору

Приложение №2
к договору управления многоквартирного дома № 1/2016
по адресу г. Тюмень, ул. Ямская №86 от «29» мая 2016 года

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в
многоквартирном доме

1. Содержание и обслуживание многоквартирного жилого дома:

- содержание придомовой территории;
- содержание общего имущества;
- управление жилым фондом;

2. Текущий ремонт;

3. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства;

4. Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта;

5. Вывоз мусора:

- Твердые бытовые отходы - два контейнера объемом 1,1 куб. м., вывоз ежедневно.
- Крупногабаритные отходы - один контейнер объемом 8 куб. м. вывоз по фактическому заполнению

6. Обслуживание домофона.

7. Механизированная уборка и вывоз снега.

8. Обслуживание системы видеонаблюдения.

9. Обеспечение охраны.

Управляющая организация

_____ /Сухарченко Ю.А./

м.п.

Приложение №3
к договору управления многоквартирного дома № 1/2016
по адресу г. Тюмень, ул. Ямская №86 от «29» мая 2016 года

Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора управления
многоквартирным домом по адресу: г. Тюмень, ул. Ямская 86; 86; 86/1; 86/2; 86/3

1.	Адрес многоквартирного дома: г. Тюмень, ул. Ямская, 86; 86/1; 86/2; 86/3
2.	Номер технического паспорта БТИ
3.	Год постройки - 2014;
4.	Этажность 27;
5.	Количество квартир 307;
6.	Общая площадь с учетом летних помещений 34969,7 кв. м;
7.	Общая площадь жилых помещений без учета летних 21400,7 кв. м;
8.	Жилая площадь – 10717,3 кв. м;
9.	Общая площадь нежилых помещений 2787,3 кв. м;
10.	Площадь помещений общего пользования – 7502,9 кв. м;
11.	Степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
12.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – 9914 кв. м;
13.	Кадастровый номер земельного участка 72:23:0214004:436;
14.	Фундаменты – железобетон;
15.	Стены – железобетонный каркас, кирпич с утеплителем;
16.	Перекрытия – монолитное железобетонное;
17.	Крыша – мягкая кровля;
18.	Полы – керамзитобетонная стяжка
19.	Проемы оконные – пластиковые;
20.	Проемы дверные – входные металлические;
21.	Центральное отопление – от ТЭЦ;
22.	Электричество – скрытая проводка;
23.	Водопровод – от городской центральной сети;
24.	Канализация – сброс в городскую сеть
25.	Лифт – один грузопассажирский, два пассажирских;
26.	Вентиляция - естественная

Управляющая организация

_____ /Сухарченко Ю.А./
м.п.

Приложение № 4
к договору управления многоквартирного дома № 1/2016
по адресу г. Тюмень, ул. Ямская №86 от «29» мая 2016 года

**Перечень
обязательных работ, входящих в плату за содержание и ремонт общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме¹**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Уборка квартирных площадок, этажей, лестничных площадок, подъезда, маршей и пола кабины лифта.	Влажное подметание квартирных площадок, лифтовой тамбур этажа – 1 раза в неделю. Мытье пола подъезда (первый этаж), тамбура, тамбурных шлюзов – 1 раза в день. Влажное подметание лестничных площадок и маршевых лестниц – 1 раза в неделю. Мытье пола кабины лифта – 1 раз в день. Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц. Мытье пола квартирных площадок, лифтовой тамбур этажа – 1 раза в месяц.
2.	Влажная протирка стен, почтовых ящиков.	1 раз в год.
3.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, окон.	2 раза в год.
4.	Уборка от снега и наледи крыльца и площади перед входом в подъезд.	По мере необходимости.
5.	Уборка снега с пешеходных тротуаров.	По мере необходимости.
6.	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек.	По мере необходимости.
7.	Уборка мусора и грязи с кровли крыши.	По мере необходимости.
8.	Консервация и расконсервация систем центрального отопления.	По мере перехода к эксплуатации дома в осеннее - зимний период.
9.	Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов.	По мере необходимости.
10.	Регулировка и набивка сальников.	По мере необходимости.
11.	Уплотнение сгонов.	По мере необходимости.
12.	Очистка от накипи запорной арматуры.	По мере необходимости.
13.	Испытание систем центрального отопления.	При переходе дома с осеннего на зимний период.
14.	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках.	По мере необходимости.
15.	Промывка общедомовых трубопроводов горячего и холодного водоснабжения.	По мере необходимости.
16.	Прочистка дренажных систем.	По мере необходимости.
17.	Проверка исправности канализационной вытяжки.	По мере необходимости.
18.	Прочистка канализационных стояков от жировых отложений.	По мере необходимости.
19.	Проветривание подвального помещения.	По мере необходимости.
20.	Укрепление защитной решетки водоприемной воронки на кровли крыши дома.	По мере необходимости.
21.	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока.	По мере необходимости.
22.	Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения.	По мере необходимости.
23.	Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком.	По мере необходимости.
24.	Уборка технического этажа и подвального помещения.	2 раза в год.

¹ Указанные работы выполняются только при возникновении необходимости.

25.	Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки.	После каждого вскрытия обслуживающим персоналом.
26.	Замена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования.	По мере необходимости.
27.	Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	1 раз в месяц
28.	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах.	1 раз в месяц.
29.	Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов.	По мере необходимости.
30.	Проверка заземления электрокабелей.	1 раз в год.
31.	Замеры сопротивления изоляции трубопроводов.	1 раз в год.
32.	Проверка заземления оборудования	1 раз в год.
33.	Замена неисправных участков электрической сети в границах эксплуатационной ответственности.	По мере необходимости.
34.	<p>Аварийно-диспетчерское обслуживание</p> <p>а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ремонт и замена сгонов на трубопроводе; • установка бандажей на трубопроводе; • смена небольших участков трубопровода (до 2 м); • ликвидация засора канализации внутри строения; • ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца; • заделка свищей; • замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; • выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода. <p>б) центральное отопление:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; • ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; • ремонт и замена сгонов на трубопроводе; • смена небольших участков трубопровода (до 2 м); • выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода; <p>в) электроснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • замена (восстановление) неисправных участков электрической сети в границах эксплуатационной ответственности; • замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах дома; 	<p>Круглосуточно</p> <p>По мере необходимости, в рабочее время не позднее 8 часов.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; • замена плавких вставок в электрощитах; <p><i>з) сопутствующие работы при ликвидации аварий:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • отрывка траншей; • откачка воды из подвала; • вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; • отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности. 	Круглосуточно
35.	Прием от Собственника и лиц, пользующихся его помещениями, заявок и сообщений об авариях и нарушениях.	Круглосуточно.
36.	Вывоз твердых бытовых отходов.	Ежедневно.
37.	Вывоз крупногабаритного мусора.	По мере необходимости.
38.	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в подъездных и подвальных окнах.	По мере необходимости.
39.	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на окнах и дверях.	По мере необходимости.
40.	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки).	По мере необходимости.
41.	<p><u>Управление многоквартирным жилым домом:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги; • начисление и сбор платежей за жилье и коммунальные услуги; • ведение технической документации; • ведение паспортно - учетной работы, учет потребителей услуг ЖКХ, выдача справок; • контроль за соблюдением требований по предоставлению и оплате услуг ЖКХ; • контроль за соблюдением Собственниками правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме; • обеспечение информацией Собственников всеми доступными средствами по вопросу управления многоквартирным домом и предоставления жилищно-коммунальных услуг. • контроль за объемом и качеством предоставления жилищно-коммунальных услуг. 	По мере необходимости.

Предельные сроки устранения недостатков содержания и аварийного обслуживания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером.
1.	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения.	Не более 12 часов.
2.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием).	Немедленно
3.	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала для выполнения работ, но не более 2 часов.
4.	Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	Не более 3 часов.
5.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения.	Не более 3 часов.
6.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети).	Немедленно.
Прочие непредвиденные работы		
7.	Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов), ремонт их креплений.	Не более 1 суток.
8.	Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов со стенами.	Немедленное принятие мер безопасности.
9.	Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования.	В зимнее время – не более 1 суток. В летнее время – не более 2 суток.
10.	Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению.	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности).
11.	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	Не более 1 суток.
12.	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав жилого дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан.	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Управляющая организация

_____/Сухарченко Ю.А./

м.п.

