Договор

управления многоквартирным домом № КЛ-24

г. Бердск «01» 06 **2015г.**

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Бердск, ул. Карла Маркса д.24 именуемые, в дальнейшем, **«Собственники помещений»** с одной стороны, и **Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сибирские коммунальные системы»,** действующее на основании Лицензии № 054-000192 от 26.05.2015г. и являющимся членом СРО Некоммерческого партнерства «Сибирский межрегиональный центр регулирования деятельности в сфере ЖКХ», в лице Генерального директора Кологривова Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющий»**, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и ГК РФ и правовых актов, принятых в целях их исполнения.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является обеспечение выполнения за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в приложениях № 1,2 к договору, путем заключения Управляющей организацией от имени и за счет Собственников договоров со специализированными организациями, либо своими силами.

Для обеспечения Собственников коммунальными услугами Управляющая организация, руководствуясь нормами глав 49, 52 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим договором, от имени и по поручению Собственников, заключает договоры на поставку электроэнергии (ОДН), холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, услуг по водоотведению и утилизации ТБО с соответствующими поставщиками от имени и за счет Собственников.

2.2. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – **Общее имущество**) приведен в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.3. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Собственниками Управляющей организации в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора.

2.4. Настоящий договор считается заключенным с момента его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с 01 июня 2015г на срок один год.

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы пакетных переключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик и автоматические выключатели обслуживающие конкретную квартиру не принадлежит к общему имуществу.

3. Обязанности и права сторон

3.1 Обязанности Управляющего:

3.1.1.. Управлять Домом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора .

3.1.2. Заключать договоры с ресурсоснабжающими и другими организациями на выполнение работ и оказание услуг, поименованных в Приложениях № 1, 2 от своего имени и за счет Собственников помещений. Вознаграждение Управляющего за указанную выше деятельность включается в плату за содержание и ремонт помещения.

3.1.3. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома, полученного при передаче дома в управление (в т.ч. приборов учета и прочего оборудования).

3.1.4. Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять акты недопоставки, делать перерасчет платежей в связи с недопоставками услуг.

3.1.5. Осуществлять начисление и сбор платы за жилое/нежилое помещение, и коммунальные услуги собственными силами либо посредством заключения договора с третьими лицами..

3.1.6. Производить расчеты с поставщиками, подрядчиками и исполнителями, в порядке, определенном соответствующими договорами.

3.1.7. Использовать полученные от Собственников помещений денежные средства по целевому назначению.

3.1.8. Вести раздельный учет полученных доходов и произведенных расходов по Дому, а также учет задолженности Собственников помещений.

3.1.9. Приступить к исполнению договора с «01» 06 **2015г.**

3.1.10. Информировать собственников помещений об изменении размера платы за помещение и за коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до момента их применения.

3.1.11. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплате коммунальных услуг, в том числе

посредством взыскания с собственников помещений задолженности в судебном порядке, применения мер по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг. При этом любое уведомление, письмо, извещение считается полученным собственником по истечении 7 (семи) дней со дня отправки по почте либо в день вручения под расписку.

3.1.12. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

3.1.13. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

3.1.14. В случае получения финансирования в установленном законом порядке обеспечивать проведение работ по капитальному ремонту общего имущества Дома, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;

3.1.15. Вносить предложение на утверждение общему собранию собственников о сроках начала капитального ремонта, дополнительных работ, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, вносить другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, дополнительных работ;

3.1.16. Ежегодно, в срок за 30 дней до окончания действия текущего тарифа предоставлять Совету дома обоснованное предложение по тарифу на содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год в целях утверждения тарифа общим собранием собственников;

3.1.17. Оказывать услуги по паспортному обслуживанию граждан.

3.1.18. Денежные средства, полученные по договорам за использование общедомового имущества третьими лицами, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и агентского вознаграждения Управляющего в размере 10% от суммы, направлять на накопительные статьи для дальнейшего использования по решению общего собрания собственников.

3.1.19. Информировать собственников помещений об изменении способов приёма показаний индивидуальных приборов учета, или о доступности новых способов передачи путем размещения информации в офисе компании, или путем размещения информации в сети «интернет».

3.2 Обязанности собственников помещений

3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить платежи по настоящему Договору, а также иные установленные общим собранием собственников помещений сборы и обязательные платежи.

3.2.2. В соответствии с ЖК РФ, выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц – Совет дома и председателя Совета дома для взаимодействия с Управляющим по выполнению им своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.3. Извещать Управляющего в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих.

3.2.4. Использовать по целевому назначению общее имущество Дома, бережно к нему относиться, соблюдать правила пользования системами теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электроснабжения.

3.2.5. Соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией, а именно:

а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

д) не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

В случае заактированного факта нарушений правил пользования инженерными сетями собственниками помещений Управляющий ответственности перед собственниками, за какой – либо полученный в результате неправомерных действий собственников ущерб, не несет.

3.2.6. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

3.2.7. Предоставлять по требованию Управляющего необходимую для управления документацию, в частности копию документа, подтверждающего право собственности и технического паспорта квартиры.

3.2.8.. Уведомлять о начале согласованных в установленном порядке работ по переустройству и/или переоборудованию инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещении собственника.

3.2.9. Обеспечить доступ Управляющего и аварийных служб, в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения собственников, а также обеспечивать доступ в заранее согласованное время для обследования общедомового имущества, находящегося в помещении собственника, и для снятия контрольных показаний приборов учета.

3.2.10. Ежемесячно, самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета и предоставлять Управляющему соответствующую информацию с 23 по 26 число текущего месяца следующими способами:

-по телефонам, указанным в платежном документе 5-32-00, 5-44-07, 8 913 472 25 20,

-самостоятельно, путем внесения показаний через сеть «интернет» (ресурс «Портал-ЖКХ г. Бердска).

3.2.11. В случае обнаружения аварии на инженерном оборудовании внутри помещений собственников своевременно через круглосуточную диспетчерскую вызывать аварийную службу.

3.2.12. Ежегодно, в срок 10 дней со дня получения предложения управляющей организацией текущего года в письменном виде предоставлять в управляющую компанию Решение о принятии /отклонении предложения по тарифу на содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год.

3.3 Права Управляющего

3.3.1. Совместно с собственниками определять направления деятельности для достижения целей Договора на основании решений, закрепленных в протоколах общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.2. Заключать договоры с исполнителями работ и поставщиками коммунальных услуг, выполнять работы/оказывать услуги по настоящему Договору самостоятельно силами своих специалистов, либо с привлечением третьих лиц, самостоятельно определять подрядчиков как для исполнения всего комплекса работ по данному договору, так и отдельных работ по данному договору.

3.3.3. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;
- снятия контрольных показаний приборов учета;

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

3.3.4. Использовать часть общедомового имущества (часть подвального помещения, колясочных и т. п.) на безвозмездной основе, в целях осуществления работниками управляющей компании своих трудовых функций по обслуживанию многоквартирного Дома для временного размещения, в течение рабочей смены, личных вещей и инструментов.

3.3.5. Требовать дополнительной компенсации затрат на обслуживание дополнительно установленного на МКД оборудования, а именно – систем автоматической регулировки отопления и иных дополнительных опций.

3.3.6. Требовать дополнительной компенсации затрат на проведение мероприятий по организации и контролю хода работ капитального ремонта, производимого по решению общего собрания собственников помещений в размере 5 % от сметной стоимости работ.

3.3.7. Требовать дополнительной компенсации затрат на непредвиденные работы, вызванные обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени осмотрительности и за возникновение которых она не несёт ответственности (форс – мажор).

3.3.8. Управляющий обладает также и иными правами, предоставленными ему действующим законодательством.

3.4 Права собственников помещений

3.4.1. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг.

3.4.2. В соответствии с действующим законодательством РФ требовать перерасчета за не оказанные/ненадлежащим образом оказанные коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.3. Содействовать Управляющему в работе с Собственниками в пределах, отнесенных к его компетенции.

3.3.4. Получать всю необходимую информацию о стоимости услуг, порядке начисления, причинах недопоставок услуг, планах мероприятий на текущий год, о порядке внесения платы за услуги и прочую информацию, которую Управляющий обязан ему предоставить в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

3.4.5. Комиссионно (не менее двух человек) с участием представителя Управляющего устанавливать количество фактически проживающих в жилом помещении и своевременно передавать соответствующие акты Управляющему для производства начислений.

3.4.6. Делегировать решение текущих вопросов по управлению Домом, не отнесенных Жилищным кодексом РФ к исключительной компетенции общего собрания, одному или нескольким собственникам.

4. Порядок определения платы за помещение и коммунальные услуги

4.1 Плата за содержание и текущий ремонт имущества многоквартирного дома на момент заключения договора составляет 19,08 руб./м² общей площади жилого помещения. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения подлежит изменению в сроки установленные законом в следующем порядке: по решению общего собрания собственников помещений Дома, с учетом предложений Управляющей организации. При отсутствии решения общего собрания, плата устанавливается в размере платы для нанимателей муниципального жилищного фонда, утвержденной органом местного самоуправления. При отсутствии решения органа местного самоуправления, размер платы устанавливается с применением к действующему тарифу индекса потребительских цен, установленного Государственным Комитетом Статистики, и официально публикуемого на портале gks.ru . Плата за управление включена в плату за содержание и текущий ремонт жилого /нежилого помещения.

4.2 Тарифы на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроэнергию и утилизацию твердых бытовых отходов, устанавливаются органами государственной власти субъекта Российской федерации и/или органами местного самоуправления.

Размер платы за вышеперечисленные услуги определяется исходя из показаний приборов учета (общедомовых, поквартирных), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных уполномоченными органами и организациями. Разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой объемов индивидуального потребления по ХВС, ГВС, водоотведению и электроэнергии распределяется между всеми собственниками пропорционально общей площади помещения.

4.3 Плата за потребленную в помещениях электроэнергию собственниками помещений осуществляется напрямую ресурсоснабжающей организации.

4.4. Размер (объем, площадь) отапливаемых помещений, количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, указывается в отдельном документе, составляемом на основании, предоставленных собственником сведений, являющемся неотъемлемой частью договора, передаваемом в расчетно-кассовый центр для производства начислений.

4.5. Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введение в эксплуатацию), дату опломбирования приборов учета заводом изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки указывается в Актах допуска ИПУ в эксплуатацию, составляемых Управляющей организацией и собственником, являющихся неотъемлемой частью договора, копии которых передаются в расчетно-кассовый центр для производства начислений.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющим его обязательств по договору

5.1 Оформление актов недопоставок услуг производится сторонами настоящего договора в установленном законодательством порядке. Акты являются основанием для перерасчета платежей. Перерасчет платежей осуществляется Управляющим в соответствии с настоящим договором.

5.2 Собственник, обнаруживший недопоставку, немедленно сообщает о ней Управляющему или направляет претензию, жалобу в адрес Управляющего. Управляющий обязан своевременно информировать собственников помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Заявки регистрируются в пронумерованном, прошнурованном и опечатанном надлежащим образом порядке журнале. Подавшему заявку сообщается номер записи в регистрационном журнале. Собственник помещения, несвоевременно сообщивший о факте недопоставки, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Управляющим.

5.3 Управляющий, получивший заявку, в течение суток со времени получения заявки (жалобы) направляет своего представителя для проверки обоснованности и составляется акт за подписью заявителя и Управляющего с приглашением третьего лица. Один экземпляр акта вручается заявителю.

5.4. Приглашение поставщика/исполнителя услуги для подписания актов недопоставок осуществляется в случаях, когда Управляющий предполагает возможное наличие вины поставщика/исполнителя услуги в недопоставках.

5.5. Управляющий возвращает заявителю (собственнику помещения) акт недопоставки, подписанный им или с обоснованным отказом от подписания, в 5-ти дневный срок с момента получения.

5.6. Собственник помещения (заявитель), составивший акт недопоставки и получивший отказ от подписания, вправе созвать общее собрание собственников помещений или обратиться в компетентные органы для защиты своих интересов и разрешения спора (суд, комитет по защите прав потребителей, государственная жилищная инспекция и т.п.).

5.7. Акт недопоставки оформляется в течение суток, исчисляемых от даты и времени поступления заявки о недопоставке. Акт возобновления услуги (качества услуги) оформляется в течение суток с момента возобновления услуги, зафиксированной Управляющим и заявителем.

5.8. Для удобства использования актов для перерасчетов платежей может составляться сводный акт недопоставки, содержащий:

- Время начала недопоставки
- Время окончания недопоставки
- Общее время отсутствия услуги/некачественной услуги
- Причины недопоставки (при возможности их точного установления).

Акт может содержать и другие сведения, отражающие особенности отдельных видов услуг.

Данный сводный акт, составленный на основе акта о недопоставках и акта о возобновлении услуг, подписывается только Управляющим и заявителем и используется при перерасчетах платежей населению.

5.9. Основанием для перерасчета платежей являются оформленные в установленном порядке акты. Порядок оформления актов устанавливается настоящим Договором и действующим законодательством.

5.10. Перерасчет платежей производится по итогам работы за месяц. При проведении перерасчета сумма снижения оплаты засчитывается в счет будущих платежей.

5.11. При прекращении услуг в связи с возникшими форс-мажорными обстоятельствами, а также при экстремальных ситуациях, угрожающих жизни или здоровью людей, перерасчет за недопоставку не производится.

6. Порядок расчетов

6.1 Собственники помещений поручают Управляющему осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества Дома, другие услуги, а также осуществление сбора иных обязательных платежей, установленных общими собраниями собственников помещений и направленных на эффективное управление домом.

6.2 Управляющий вправе силами своих специалистов производить начисление и сбор платы за помещение и коммунальные услуги, начисление и сбор иных взносов, либо заключать договоры на производство начислений и сбор платежей со сторонней организацией.

6.3 Плата за помещение и иные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

6.4 Платежи вносятся на основании платежного документа, предоставляемого Управляющим в местах нахождения касс РКЦ, либо формируемого собственником самостоятельно в сети интернет при использовании услуги «личный кабинет» после 01 числа месяца, следующего за расчетным.

6.5 Стоимость выполненных работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, определенная в вышеуказанном договоре, определенная в порядке, указанном в договоре, может быть увеличена в следующем случае: при возникновении непредвиденных ситуаций, влекущих за собой обязанность выполнения управляющей организацией неотложных работ, услуг согласно действующего законодательства, без предварительного согласования выполнения таких работ и услуг с собственниками многоквартирного дома – на стоимость таких работ и услуг, выполненных в расчетном периоде.

6.6 Управляющий вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в размере установленном жилищным законодательством и (или) гражданским законодательством от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, по день фактической оплаты включительно.

7. Срок действия договора.

Настоящий договор заключается сроком на один год.

8. Прочие условия.

8.1 Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома (Приложение № 1) может быть изменен на основании решения Общего собрания собственников помещений Дома. В случае отказа Управляющего от внесения изменений в настоящий Договор, Управляющий вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, при этом Договор будет считаться соответственно расторгнутым по истечении 30 дней со дня получения Управляющим уведомления о решении Общего собрания об изменении Приложения №1.

8.2. Согласованием условий настоящего договора управления и (или) его подписанием собственники дают согласие на обработку их персональных и паспортных данных, в т.ч. в целях судебного взыскания задолженности.

8.3. Изменение и расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия за 90 дней до истечения срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.5. Собственники помещений на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющий не выполняет условий такого договора. Факт неисполнения условий должен быть подтвержден соответствующими Актами, составленными представителями собственников и Управляющего. При этом Управляющий должен быть уведомлен собственниками о фактах неисполнения условий Договора и ему предоставляется 30 дней для устранения недостатков. В случае неустранения недостатков либо повторного неисполнения условий Договора, настоящий договор считается соответственно расторгнутым по истечении 90 дней со дня получения Управляющим уведомления от собственников об отказе от исполнения Договора.

8.6. В случае выбора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома другого способа управления, либо другой управляющей компании, а также при наличии общедомового прибора учета, собственники (владельцы) помещений обязаны в течение тридцати дней с момента принятия решения погасить задолженность по жилищным и коммунальным платежам перед прежней управляющей компанией и доначисление по тепло- и водоснабжению, водоотведению. Доначисление - разница между ежемесячным фактическим потреблением исходя из показаний общедомового прибора учета и начислением по нормативам потребления: теплоэнергии - исходя из 1/12 годового потребления, водоснабжения и водоотведения – исходя из нормативов потребления на количество проживающих (зарегистрированных) граждан. Договор считается расторгнутым по истечении 90 дней со дня получения Управляющим уведомления от собственников о расторжении договора в связи с выбором иного способа управления домом или иной управляющей компании.

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющий

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сибирские коммунальные системы»
ИНН 5445257754 КПП 544501001 ОГРН 1085445003380
633010, г.Бердск, ул.Островского,122-2 тел. 5-44-00, 5-32-00
р/с 40702810009410000164 БАНК "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ" (ОАО) г. НОВОСИБИРСК, к/с 30101810100000000850
БИК 045004850

Генеральный директор _____ **/Кологривов С.Д./**

Приложение №1. к договору управления
многоквартирным домом №1124 от 01.06.2015г

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома

1 Санитарное содержание общих помещений и придомовой территории.

- очистка тротуаров от мусора согласно экспликации – ежедневно,
- посыпка тротуаров и внутридомовых проходов противогололедными составами – по мере необходимости,
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации – 1 раз в двое суток; при сильном снегопаде – по мере необходимости,
- очистка придомовой территории от мусора согласно экспликации – ежедневно,
- очистка урн – ежедневно,
- очистка водостоков – по мере необходимости, но не реже одного раза в год,
- очистка крыши от снега и наледи – по мере необходимости,
- уборка мусора и грязи с кровли – по мере необходимости,
- влажное подметание лестничных клеток и тамбуров подъездов до 3-го этажа включительно – три раза в неделю, выше 3-го этажа — 2 раза в неделю,
- мытье лестничных клеток и тамбуров подъездов – два раза в месяц,
- мытье окон, стен лестничных клеток, тамбуров подъездов – два раза в год,
- влажная протирка подоконников, почтовых ящиков, лестничных перил – 1 раз в месяц,
- обметание пыли с потолков – два раза в год;
- полив газонов и зеленых насаждений — по распоряжению Совета дома.

2. Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций (системы холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы).

- периодические осмотры – один раз в месяц.
- осмотры после аварий, ремонтов – по мере необходимости,
- Проведение планово-предупредительного ремонта и содержание в исправности внутридомовых систем отопления, водоснабжения, водоотведения, согласно графика ППР,
- консервация, расконсервация, промывка, гидравлические испытания системы центрального отопления – один раз в год,
- регулировка системы центрального отопления – один раз в год и по мере необходимости,
- аварийный ремонт инженерных коммуникаций – по мере необходимости;
- прочистка трубопроводов внутренних систем водоотведения– один раз в год и по мере необходимости.

3. Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт электрического оборудования.

- периодический осмотр и ревизия электросетей – 3 раза в год по графику ТО,
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий – по мере необходимости
- замена перегоревших ламп в местах общего пользования – по мере необходимости,
- проведение профилактических испытаний – один раз в 3 года;
- ремонт электрических сетей и оборудования – один раз в год, по графику ТР;
- ремонт, восстановление освещения в тех. подвалах, чердачных помещениях - по мере необходимости.

4. Обслуживание общедомовых приборов учета

- организация считывания показаний общедомовых приборов учета (биллинг) - круглосуточно
- выезд специалиста по обслуживанию общедомовых приборов учета – по мере необходимости

5.Техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов дома

- восстановление запирающих устройств – по мере необходимости,
- периодические проверки вентиляции – один раз в год.
- санитарная обработка технических подвалов – по мере необходимости, но не реже одного раза в год.
- обеспечение нормального функционирования водоотводящих устройств – постоянно,
- закрытие, раскрытие, продухов – два раза в год,
- ремонт оконных и дверных заполнений в местах общего пользования – по мере необходимости,
- ремонт входных дверей – по мере необходимости,
- проведение технических осмотров конструктивных элементов зданий – два раза в год.

6. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.

- размещение аншлагов с нумерацией подъездов, этажей, домов, названий улиц – по мере износа имеющихся;
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений – по мере необходимости,
- установка, окраска урн у подъездов – по мере необходимости,
- сезонное выкашивание газонов – по мере необходимости, но не реже двух раз за сезон.

7. Аварийное обслуживание.

- обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций) – круглосуточно,
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов дома – по мере обнаружения,
- устранение течи, засоров в трубопроводах – по мере обнаружения,
- отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при условии технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ.

8. Обеспечение сбора и вывоза ТБО.

- обеспечение сбора и вывоза ТБО в местах, предназначенных для сбора и вывоза, в соответствии с зафиксированным графиком вывоза и дополнительно – при необходимости.

При оснащении дома мусоропроводом

9. Эксплуатация мусоропроводов.

в части технической эксплуатации:

- профилактический осмотр мусоропроводов- один раз в месяц;
- проверка вытяжной вентиляции –два раза в год;
- планово-предупредительный ремонт мусоропровода – один раз в год.
- ремонт и покраска сменных мусоросборников – по мере необходимости;

в части санитарного содержания и уборки мусора:

- уборка мусора из мусороприемных камер – согласно графику:
- уборка мусороприемных камер и загрузочных клапанов мусоропровода – 1 раз в неделю;
- мойка загрузочных клапанов мусоропровода – один раз в месяц;
- очистка нижней части ствола и шибера мусоропровода- один раз в месяц;
- дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода и мусоросборников – один раз в месяц;
- устранение засоров – по мере необходимости;

При оснащении дома лифтом

10. Эксплуатация лифтового оборудования.

в части технической эксплуатации:

- обслуживание и ремонт лифтового оборудования;
-перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке – один раз в пять лет;
-страхование риска ответственности за причинение вреда аварий на лифтах – один раз в год.

в части санитарного содержания:

- влажное подметание кабины лифта – три раза в неделю;
- мытье пола кабины лифта – два раза в месяц, и по мере необходимости;
- мытье стен и потолка кабины лифта – два раза в месяц;

Приложение №2 к договору управления многоквартирным домом №1124 от 01.06.2012

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений.

1. Холодное водоснабжение многоквартирного дома
2. Горячее водоснабжение многоквартирного дома
3. Водоотведение в многоквартирном доме
4. Теплоснабжение многоквартирного дома
5. Утилизация ТБО.

Приложение №3 к договору управления многоквартирным домом № 1484 от 01.06.2015г

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. В состав общего имущества включаются:

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

б) крыши;

в) ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (фундаменты, стены, плиты перекрытий, балконные парапеты, несущие колонны и иные строительные конструкции), а также, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и т.п.;

г) 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;

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

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из горизонтальных трубопроводов и стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного в помещении собственника.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из горизонтальных трубопроводов, стояков отопления, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных приборов помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, 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.

5. В состав общего имущества включается дополнительно установленное оборудование (система автоматической регулировки отопления).

6. Внешней границей раздела сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, 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.

Приложение № 4 к договору управления многоквартирным домом №1494 от «01» «июня» 2015 г.

Согласие на обработку персональных данных

1. В соответствии с ФЗ № 152-ФЗ от 27.07.2006г., собственники дают согласие на обработку своих персональных данных, в том числе ООО «РКЦ» в целях:

а) начисления платежей по каждому Абоненту, согласно действующему законодательству, по письменному распоряжению УК,
б) перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги по письменному распоряжению УК,
в) подготовки ответов на письма,
г) обработки платежей по системе «Город», интернет- платежей,
д) открытия, закрытия лицевых счетов граждан,
е) организации приема и перечисления платежей от плательщиков в пользу УК, в том числе путем привлечения третьих лиц.
ж) информирования о наличии задолженности.
з) оказания услуг по паспортному обслуживанию граждан (прописка, выписка, получение (обмен) паспорта, выдача справки о составе семьи), и других справок, выдача которых предусмотрена действующим законодательством.