

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ
№ 4А по улице Максима Горького, город Саратов**

г. Саратов

«01» апреля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Быт Сервис» (ООО УК «Быт-Сервис»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Филимоновой Натальи Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственник помещения многоквартирного дома № 4А по ул. Максима Горького, г. Саратов (далее – многоквартирный дом) Мелешенко Александр Игоревич, владеющий помещением № 7, площадью 60,4 м², именуемый в дальнейшем «Собственник», в соответствии со ст. 162 ЖК РФ и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № б/н от «15» марта 2015года), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о следующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме № 4А по ул. Максима Горького, г. Саратов (далее – многоквартирный дом), обеспечение предоставления коммунальных услуг, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом управляющей компанией, а так же пользования коммунальными услугами.

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация осуществляет свою деятельность в отношении всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

- **Собственник** помещения - лицо, имеющее право собственности на соответствующее жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме;

- **Пользователи** помещения - члены семей Собственников помещений;

- **Наниматели** - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях социального найма;

- **Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений** – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, либо на иных законных основаниях;

- **Общее имущество многоквартирного дома** – имущество, указанное в Техническом паспорте на многоквартирный дом, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

- **Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме;

- **Общая площадь жилого помещения в многоквартирном доме** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;

- **Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире** определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех комнат в данной квартире;

- **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме** определяется отношением суммы общей

площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

- **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;

- **Содержание Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов);

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

- **Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, который составляется при приемке дома в управление Управляющей компанией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организации предыдущей управляющей организацией.

- **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая компания по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт;

3.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение.

3.2. Перечень и сроки выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определен Приложением № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается на общем собрании собственников помещений после составления акта технического состояния многоквартирного дома и на его основании с учетом предложений Управляющей компании (ЖК РФ ст.161-162, ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г., ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г., ПП РФ № 416 от 15.05.2013 г., Постановлением Госстроя № 170, ВСН 58-88(р)) и указан в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома оформляется на весь срок действия настоящего Договора.

3.4. Услуги и работы для собственника, *не предусмотренные* «Перечнями работ и услуг», оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется отдельным договором с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

3.5. Перечень работ и услуг по текущему ремонту, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору, может быть изменен Управляющей компанией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам, а также на основании решения общего собрания собственников при условии дополнительного финансирования со стороны Собственников. Измененный перечень работ оформляется

дополнительным соглашением к договору управления с указанием основания для изменений, которое надлежащим образом доводится до Собственников.

3.6. При возникновении необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших *по вине Собственника или иных Пользователей*, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями исполнения обязанностей согласно разд.5 настоящего Договора, указанные работы проводятся *за счет дополнительных средств Собственника*.

Собственники на общем собрании определяют необходимый объем указанных работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 (десяти) дней со дня выставления счета.

3.7. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и устранения аварий определены в Приложении № 5, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

3.9. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 3.1.2. настоящего договора (далее – «специализированные организации»).

3.10. В отношениях с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3., и исполнителями работ и услуг, указанных в п. 3.1.2., Управляющая компания представляет интересы Собственника помещения, выступает от Собственника помещения, действует в его интересах и за его счет. Расчет с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3., и исполнителями работ и услуг, указанных в п. 3.1.2., Управляющая компания ведет за счет поступающих от Собственника помещения средств.

3.11. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей компании в соответствии с разделом «Расчеты по договору» настоящего договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Управляющая компания обязуется:

4.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

4.1.1. представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.1.2. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.3. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома;

4.1.4. осуществлять хранение, сбор и обновление информации о собственниках помещений МКД согласно решению Общего собрания собственников помещений МКД;

4.1.5. 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;

4.1.6. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов;

4.1.7. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

4.1.8. организовать начисление и предоставление – в соответствии с действующим законодательством – Собственникам и нанимателям помещений субсидий и льгот по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, путём заключения необходимых для этого договоров и предоставления сведений. При этом Управляющая компания не несёт ответственности за не предоставление субсидий и льгот по обстоятельствам, от неё независящим (наличие долга у собственника, отказ государственных органов и прочее);

4.1.9. организовать систематический контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах;

4.1.10. обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственника или нанимателя помещения и совместно с ним проживающих лиц;

4.1.11. вести учет доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора;

4.1.12. не реже чем 1 (один) раз в год представлять на Собственников отчет о доходах и расходах многоквартирного дома;

4.1.13. на основании решения общего собрания Собственников осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, в том числе для размещения рекламных конструкций, заключать необходимые договоры;

4.1.14. заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.15. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора.

4.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 3.1.2. настоящего договора, в объемах поступивших от собственников денежных средств, а именно:

4.2.1. надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

4.2.2. техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории;

4.2.3. систематическое проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

4.2.5. проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

4.3. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных законодательством РФ действующих норм, правил и требований.

4.4. Обеспечить предоставление Собственнику помещения коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3. настоящего договора, для чего в интересах Собственников помещений заключить договоры на обеспечение многоквартирного дома следующими коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение.

4.5. Представлять для утверждения на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме планы проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение).

4.6. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

4.7. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

4.8. Информировать Собственников о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению.

Управляющая компания вправе:

4.11. Заключать в интересах Собственников помещений необходимые договоры.

4.12. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

4.13. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

4.14. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 3.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Собственниками помещений платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.15. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и коммунальные услуги, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.16. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в разделе 2 и п. 3.1.2. в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

4.17. При необходимости (в т.ч. для немедленного устранения аварийных ситуаций) производить изменение целевого назначения платежей Собственников помещений.

4.18. Денежные средства, оставшиеся после оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с настоящим договором, направлять на содержание и обслуживание многоквартирного дома, развитие Общего имущества многоквартирного дома и другие цели в соответствии с предметом и видами деятельности Управляющей компании.

4.19. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

4.20. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей – принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

4.21. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.22. Для ликвидации аварий требовать от Собственника свободного допуска в жилое помещение в любое время.

4.23. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, взыскать с собственника понесенные убытки.

4.24. Сдавать в аренду или пользование жилые, нежилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома, иные объекты Общего имущества многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду объектов Общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

4.25. Использовать свободное от обременений общее имущество многоквартирного дома для получения дополнительных средств на проведение ремонтных работ и повышение потребительских качеств многоквартирного дома.

4.26. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

4.27. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае отказа Собственников утвердить экономически обоснованный размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, предложенный Управляющей Компанией на рассмотрение общего собрания Собственников по истечении срока действия (1 год) ранее утвержденного размера платы за содержание и текущий ремонт. В этом случае Управляющая компания обязана письменно уведомить Собственников о расторжении Договора не менее, чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения Договора.

4.28. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

5. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник помещения обязан:

5.1. Оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

5.2. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доли общего имущества многоквартирного дома.

5.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

5.3.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

5.3.2. бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

5.3.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

5.3.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

5.3.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

5.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

5.3.7. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

5.3.8. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

5.3.9. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 до 8.00. час. в рабочие дни и круглосуточно в выходные дни;

5.3.10. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;

5.3.11. соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

5.4. Вносить: плату за жилое помещение и коммунальные услуги – в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенных настоящим договором.

5.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющим до момента перехода права собственности.

5.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

5.7.1. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

5.7.2. работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

5.8. Извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

5.9. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей компании информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Собственником;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
- о правах на субсидии и льготы;
- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,
- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении,

5.10. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

5.11. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета ежемесячно в срок 25 числа текущего месяца. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг за текущий месяц с использованием утвержденных на территории города нормативов без последующего перерасчета.

5.12. Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую

компанию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется по установленным нормативам.

5.13. Незамедлительно сообщать Управляющей компании по тел. _____ о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

5.14. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

5.15. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

Собственник помещения вправе:

5.16. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и долей в Общем имуществе многоквартирного дома в установленном законодательством порядке.

5.17. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

5.18. Требовать от Управляющей компании производить расчеты с учетом имеющихся у Собственника помещения льгот и права на субсидию по оплате жилищно-коммунальных услуг – при условии исполнения обязанности, предусмотренной п. 6.7 настоящего договора.

5.19. Требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за коммунальные услуги при условии представления подтверждающих документов установленного образца:

- вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных услуг - в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ;

- вследствие временного отсутствия (но не менее месяца) Собственника или нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке (за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления).

5.20. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

5.21. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

Собственник помещения не вправе:

5.22. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения – без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.23. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

5.24. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

5.25. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

5.26. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

5.27. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

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

5.29. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.

5.30. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

6. ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Собственник помещения вносит на расчетный счет или в кассу Управляющей компании денежные средства в размере начисленных:

- платы за содержание и ремонт,
- платы за коммунальные услуги,
- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги определяется:

а). на отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение – исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке для поставщиков коммунальных ресурсов, с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника помещения, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета), других данных.

При отсутствии приборов учета размер платежей за коммунальные услуги определяется по установленным нормативам их потребления.

б). за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается на 2015-2016 год в размере **13,20** руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается.

в). за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается на 2015-2016 год в размере **3,05** руб./кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается.

г). Ежегодно размер платы за услуги по текущему обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома увеличивается (индексируется) в соответствии с законодательством Российской Федерации на размер 15%. В случае, если Управляющей компанией признаётся, что размер платы за услуги по текущему обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учётом индексации ниже экономически обоснованного размера такой платы, Управляющая компания вправе не менее, чем за 30 (тридцать) дней до прекращения действия ранее установленного размера платы и проведения увеличения (индексации) размера указанной платы, обратиться к Собственникам с предложением установить на следующий период действия Договора экономически обоснованный размер платы за содержание и текущий ремонт. В случае установления общим собранием Собственников предложенного Управляющей компанией экономически обоснованного размера платы, оформляется Дополнительное соглашение к настоящему Договору. В случае отказа Собственников от установления экономически обоснованного размера платы Управляющая компания вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в соответствии с п.4.28 настоящего Договора.

6.3. Размер платы за дополнительные услуги, указанные в п. 4.26. настоящего Договора, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

6.4. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), закрытых плиткой, панелями и т.п., а также имеющих отклонения от проекта, выполняются за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту УК.

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

6.5 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании платежных документов, представленных не позднее 8 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

6.5.1. иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определенный решением Общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.6. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в установленном законодательством РФ размере от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

6.7. В случае неполного (несвоевременного) внесения Собственниками помещений платежей, указанных в п. 6.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата коммунальных услуг и услуг Управляющей компании. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 3.1.2. настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств. План ремонтов корректируется на сумму недосбора платежей.

6.8. Поручить управляющей компании денежные средства, полученные в результате разницы между стоимостью коммунальной услуги и стоимостью коммунального ресурса, использовать на нужды многоквартирного жилого дома по следующим статьям затрат:

- проведение текущего ремонта жилого дома
- проведение капитального ремонта жилого дома
- благоустройство придомовой территории
- погашение текущих платежей перед энергоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы: ХВС, теплоснабжение, ГВС.

Очередность и сроки использования денежных средств определяются Управляющей компанией.

6.9. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт.

При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7. КОНТРОЛЬ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1. В ходе осуществления контроля Собственник имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

7.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:

- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов.

- санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

7.3. Собственник имеет право требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 4.1.13 настоящего Договора.

8. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Стоимость услуг Управляющей компании, осуществляемых в соответствии с настоящим договором, оценивается в размере ____ % от сумм, указанных в п. 6.2. настоящего договора.

8.2. Стоимость услуг Управляющей компании удерживается из платежей, поступивших от Собственников, Нанимателей, Арендаторов помещений.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно Приложению № 1 настоящего договора.

9.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.

9.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

9.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ и РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

10.2. Настоящий договор заключается сроком на 1(один) год.

10.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

10.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

10.5. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Настоящий договор заключается на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № б/н от «15» марта 2015г.), условия договора являются обязательными для всех Собственников и нанимателей помещений.

11.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в собраниях собственников помещений.

11.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий).

В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 20 дней.

11.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

11.6. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности Собственников помещений передаются иной избранной в качестве способа управления управляющей организации.

11.7. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компании и второй – у Собственника в соответствии с преамбулой настоящего договора.

11.8. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома».

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания

ООО	ООО УК «Быт-Сервис»
Адрес:	410049, г. Саратов, ул. Томская, д. 16, 104
ИНН/КПП	6451004552/645101001
Р/с №	40702810200000004514
БАНК	ЗАО «Банк «Агророс»
БИК	046311772
Кор. Сч. №	30101810600000000772
телефон	

Собственник

ФИО	Мелешенко Александр Игоревич
Адрес	г. Саратов, ул. Максима Горького, д. 4А, кв. 7
Паспортные данные	
телефон	

Подписи и печати Сторон



Н.С.Филимонова/

/А.И.Мелешенко/

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГООКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества 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 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.

2. Границы эксплуатационной ответственности

2.1. Внешние:

2.1.1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками теплоэнергии, электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

2.1.2. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиком газа и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.2. Внутренние:

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (**Внутренняя граница инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является:

А) по отоплению – вентиль на подводке трубопровода отопления к квартирному радиатору и (или) полотенцесушителю. При отсутствии вентиля – резьбовое соединение в радиаторной пробке и (или) полотенцесушителе.

Б) по холодному и горячему водоснабжению – вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентиля – сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.

В) по водоотведению – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.

Г) по электроснабжению – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (**Внутренняя граница строительных конструкций, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Подпись и печать Сторон



Н.С. Филимонова/

Мелешенко

/А.И. Мелешенко/

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ
по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

1. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стогов, устранение засоров и др.);
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей max 4 раза в год, мелкий ремонт электропроводки без замены и др.), тех. обслуживание электрощитов, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- г) прочистка канализационных труб (лежака и выпуска до 1-го колодца) 2 раза в год, откачка воды из подвалов;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка 1 раз в квартал;
- е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и их прочистка 1 раз в квартал;
- ж) уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли 2 раза в год;
- з) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;
- и) снятие показаний домовых и групповых электросчетчиков.

1.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;
- б) консервация системы центрального отопления;

1.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

- а) в зимний период:
 - уборка снега - 3 раза в неделю;
 - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в день в дни гололеда;
- б) в теплый период:
 - подметание территории - 3 раза в неделю;
 - очистка урн от мусора - 3 раза в неделю;
 - уборка газонов - 1 раз в месяц; выкашивание газонов - 1 раз в сезон;

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей через день;
 - еженедельное влажное подметание лестниц и площадок выше 2-го этажа;
- б) ежемесячное мытье лестничных маршей и площадок;
- в) ежегодное (весной) мытье окон, протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке.

4. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- а) удаление с крыш снега и наледи 2 раза в сезон;
- б) очистка кровли от мусора, грязи, листьев два раза в год - весной и осенью;
- в) посыпка территорий песком в зимнее время при наличии гололеда;
- г) уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков) 1 раз в год;
- д) дератизация подвалов;
- е) обеспечение температурно-влажностного режима подвала, исправление вентиляции, устранение и предотвращение сырости и замачивания фундамента и подвалов.

Примечание. Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

Подписи и печати Сторон



Н.С.Филимонова/

/А.И.Мелешенко/


ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 А

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирных домов ул. М.Горького, д 4А

Вид работ	Общий перечень работ (услуг)	Периодичность	Стоимость на 1 м ² общей площади в МЕСЯЦ
			руб./м ²
Содержание помещений общего пользования	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю	0,43
	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	1 раз в неделю	0,00
	Мытье лестничных площадок и маршей		0,00
	Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов		0,00
	Уборка подвального и чердачного помещения	1 раз в год	0,00
	ВСЕГО		0,43
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	Подметание территории земельного участка в летний период	5 раз в неделю	0,50
	Уборка мусора с контейнерных площадок	5 раз в неделю	0,00
	Сдвигание и подметание снега при отсутствии снегопадов		0,00
	Сдвигание и подметание снега во время снегопада	1 раз в сутки в дни с	1,27
	Сдвигание и подметание снега через 3 часа после снегопада		0,00
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки в дни п	0,02
	Ликвидация наледи		0,00
	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	1 раз в сезон	0,15
	Уборка мусора с газона	2 раз в неделю	0,06
	ВСЕГО		2,00
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	1 раз в год	0,00
	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год	0,06
	Ремонт просевшей отмостки	1 раз в год	0
	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год	0,00
	Расконсервация систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, ремонт и укрепление входных дверей.	1 раз в год	1,40
	в том числе по прочистке вентканалов		0,41
	ВСЕГО		1,46
Проведение технических осмотров и мелких ремонтов	Проверка исправности канализационных вытяжек. Осмотр систем отопления, водоснабжения, водоотведения	1 раз в год	0,09
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год	0,03
	Техническое обслуживание электрических сетей, арматуры и электрооборудования	2 раза в год	0,81
	ВСЕГО		0,93
Аварийное обслуживание	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения	постоянно	0,61
	Аварийное обслуживание на системах теплоснабжения	постоянно	0,37
	Аварийное обслуживание на системах канализации	постоянно	0,27
	Аварийное обслуживание на системах электроснабжения	постоянно	0,13
	ВСЕГО		1,38
	Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей	постоянно	0,30
	Дератизация и дезинсекция	постоянно	0,07
	Техническое обслуживание ОДПУ	постоянно	1,06

Размер платы за другие обязательные работы и услуги	Услуги ГРЦ по агентскому договору (прямые перечисления РСО)	постоянно	0,05
	Прочие работы по содержанию общего имущества дома	постоянно	0,70
	Вывоз бытовых отходов	постоянно	2,92
	Содержание лифтов	постоянно	0,00
	Затраты на управление	постоянно	1,50
	Расчетно-кассовое обслуживание	постоянно	0,40
ВСЕГО по содержанию общего имущества многоквартирного дома			13,20
ВСЕГО по ремонту жилья			3,05



 /А.И.Мелешенко/