

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

ЗАО Железнодорожск
пос. Подгорный

« 19 06 » _____ 2017 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, владеющие ими на законном основании, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, с одной стороны и **Муниципальное предприятие ЗАО Железнодорожск Красноярского края «Жилищно-коммунальное хозяйство»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора предприятия **Коршунова Сергея Николаевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, путем составления одного документа, заключили настоящий Договор управления МКД на следующих условиях.

1. Предмет Договора

1.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ЗАО Железнодорожск, пос. Подгорный, ул. **Мира, д. 14** на основании решения общего собрания передают, а Управляющая организация принимает и осуществляет на условиях настоящего Договора управления многоквартирным домом (далее – Договор) функции по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- по предоставлению коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление);
- по осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор включает в себя условия предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

2.2. В настоящем Договоре Собственники помещений в многоквартирном доме одновременно являются потребителями коммунальных услуг, Управляющая организация – исполнителем коммунальных услуг.

2.3. При исполнении настоящего Договора стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами субъекта РФ и органов местного самоуправления.

2.4. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, приведен в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1) и Перечнем работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества (Приложение № 2).

2.7. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом выполняются Управляющей организацией в соответствии со стандартами управления МКД, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 № 416, а так же в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" и постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме").

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

1) Приступить к исполнению настоящего договора с момента вступления его в силу и оказывать Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги.

2) Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3) Исполнять обязательства по настоящему договору добросовестно и надлежащим образом.

4) Производить расчет платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги.

5) Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

6) Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности начисления предъявленной потребителю платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за жилое помещение и коммунальные услуги, правильности начисления потребителю пени и по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

7) При наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса ежемесячно снимать показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации в течение 3 лет.

8) Принимать от потребителей информацию о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета, использовать их при расчете платы за коммунальные услуги за соответствующий расчетный период, проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях, обеспечивать сохранность информации в течение 3 лет.

9) Принимать от потребителей сообщения о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки.

10) Информировать потребителей о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11) Не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

Осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12) Хранить техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирным домом базы данных.

13) В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

14) Обеспечивать выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

15) Предоставлять Собственнику платежные документы, на основании которых будет производиться оплата за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

16) Ежегодно планировать объем работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния.

17) В течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за предыдущий год. Отчет доводится до сведения Собственников помещений в МКД путем размещения на информационной доске, находящейся на двери каждого подъезда МКД.

18) Осуществлять в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством проверку правильности снятия потребителями показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

19) Обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственников коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Собственников о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

20) Рассматривать обращения, заявления, жалобы и претензии Собственников помещений в порядке и в сроки, предусмотренные соответствующими нормативно-правовыми актами РФ, субъекта РФ, ОМС.

21) С целью надлежащего исполнения функций по управлению многоквартирным домом исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

1) В рамках настоящего Договора самостоятельно определять направления деятельности, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в рамках Перечней услуг и работ, являющихся приложениями к настоящему Договору; в течение срока действия настоящего Договора самостоятельно определять очередность и объем необходимых работ с учетом нормативного и фактического износа многоквартирного дома.

2) Исполнять обязательства по настоящему Договору самостоятельно или с привлечением других лиц.

3) Своевременно и полностью получать оплату за услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

4) В установленном действующим законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками (потребителями) обязательств по настоящему Договору.

5) Приостанавливать подачу коммунальных услуг в случаях и порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

6) По решению Собственников за дополнительную плату оказывать услуги и выполнять работы, не предусмотренные настоящим Договором и (или) выходящие за рамки Перечней, предусмотренных приложениями к настоящему договору.

7) Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом многоквартирного дома и имуществом коммунальных и ресурсоснабжающих организаций.

8) Осуществлять обработку персональных данных Собственников и пользователей помещений в МКД, для целей исполнения настоящего Договора.

9) Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации в сфере управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

1) Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

2) При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3) При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации.

4) С целью учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

5) Обеспечивать проведение поверок установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

6) Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время и в порядке, предусмотренном действующим законодательством; для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

7) Допускать представителя Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8) Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 3-х рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

9) Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

10) Предоставлять специалистам Управляющей организации информацию (в том числе персональные данные), которая необходима для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору управления.

11) Ежегодно утверждать перечни работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

12) Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

4.2. Собственник имеет право:

1) Получать в необходимых объемах и надлежащего качества услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение).

2) Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3) Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4) В случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством, требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5) Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, а также в случае, если действие или бездействие Управляющей организации причинило ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

6) Требовать от Управляющей организации представления ежегодного отчета о выполнении обязательств по настоящему Договору.

7) Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

8) Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим договором.

4.3. Собственник не вправе:

1) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников;

2) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

4) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

5) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

6) несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

5. Условия предоставления коммунальных услуг

5.1. Коммунальные услуги должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.2. Объем предоставляемых коммунальных услуг определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета.

5.3. Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены Собственником жилого или нежилого помещения.

Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется Управляющей организацией на основании заявки Собственника жилого или нежилого помещения.

Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета осуществляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

5.4. Управляющая организация обязана проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, факта их наличия или отсутствия; достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета осуществляют собственники). Проверки должны проводиться Управляющей организацией в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

6. Цена договора, порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения платы.

6.1. Цена договора - плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги;

- плату за пользование жилым помещением - наем (для нанимателей жилых помещений).

6.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативно-правовыми актами.

6.4. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений в таком доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

6.6. На момент заключения настоящего Договора размер платы за жилое помещение составляет 33,34 руб. за 1 кв.м.

6.7. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

6.8. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении размера платы считается принятым при наличии согласия с таким размером платы Управляющей организации.

6.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, наличным денежными средствами в кассу Управляющей организации или безналичным расчетом на расчетный счет Управляющей организации.

6.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Собственникам Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

Платежный документ доставляется собственнику Управляющей организацией и помещается в почтовый ящик, находящийся в местах общего пользования МКД по адресу, указанному в п. 1.1. настоящего Договора управления.

6.11. Информация об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до Собственников в письменной форме не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

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

6.13. Изменение размера платы за жилое помещение, а так же коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Порядок сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг)

7.1. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества, отражаются в актах, составляемых Управляющей организацией ежемесячно и хранятся в месте нахождения Управляющей организации по адресу: пос. Подгорный, ул. Заводская, 3.

7.2. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных Перечнем работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества, отражаются в актах, оформляемых Управляющей организацией непосредственно после выполнения работ, подписанных у председателя совета МКД или любого собственника помещения в МКД, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

7.3. В случае необоснованного отказа собственника от подписания акта сдачи-приемки выполненных работ об этом делается соответствующая отметка в акте, акт подписывается только представителями Управляющей организации, а работы считаются выполненными в полном объеме и с надлежащим качеством.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств возникло в результате событий чрезвычайного характера, непосредственно препятствовавших исполнению обязательств по настоящему Договору.

8.3. Управляющая организация не несет ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие виновных действий Собственников и (или) пользователей помещениями в многоквартирном доме.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный имуществу третьих лиц в результате аварийной ситуации, в случае если такая ситуация возникла из-за неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками обязательств по настоящему Договору.

8.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками или третьими лицами за ненадлежащее качество предоставляемых услуг и (или) за причиненный ущерб, если перечисленное возникло или могло возникнуть в результате самостоятельного монтажа собственником электропроводки, перепланировки и (или) переустройства жилого помещения, несогласованных в установленном законом порядке.

8.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник.

9. Прочие условия

9.1. Срок действия настоящего договора пять лет. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.3. Изменение и (или) расторжение Договора управления многоквартирным домом осуществляются по инициативе любой из сторон в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

9.4. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

9.5. Досрочное расторжение настоящего Договора Управляющей организацией в одностороннем порядке возможно:

- при неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги более 3 месяцев;

- при непринятии Собственниками решений об утверждении перечня работ (услуг) и их стоимости;

- под воздействием объективных экономических факторов (удорожание услуг подрядчика, рост инфляции, кризисные явления в экономике в целом);

- при нежелании Собственников соглашаться на увеличение цены Договора, если такое повышение обоснованно необходимо;

- если МКД пришел в аварийное состояние по обстоятельствам, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору и приложениям к нему оформляются в виде дополнительного соглашения, составленного в письменной форме и подписанного обеими сторонами, и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества
ЗАО Железнодорожск, пос. Подгорный, ул. Мира 14

№№	Наименование работ и услуг	Ед.изм.	объем услуги	Периодичность (по Перечню с расшифровкой по видам работ)
1	2	3	4	5
I. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, жилого здания и благоустройство территории				
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:				
1.1.1	Осмотр конструкций	1000 м2	0,0761	2 раза в год
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами				
2.2.1	Уборка подвальных помещений	100 м2	1,0338	1 раз в год
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен				
3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенам	100 м3	1,4432	2 раза в год
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши				
5.1.1	Осмотр кровель	1000 м2 кровли	0,481	2 раза в год
5.4.1	Очистка кровли от снега при толщине снега до 20 см и скалывание сосулек	м2	48,10	1 раз в год
5.4.2	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	м2	48,10	1 раз в год
5.5.1	Осмотр деревянных конструкций крыш	100 м2	2,991	2 раза в год
5.6.1	Уборка чердачного помещения	100 м2	2,991	1 раз в год
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада				
8.2.2	Изготовление и установка досок объявлений на подъезд	шт	1	1 раз в год
8.2.1	Замена номерного знака на МКД	шт	1	1 раз в год
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок				
9.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различ	100 м3	1,44	2 раза в год
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки мест общего пользования				
10.1.1	Осмотр внутренней отделки	1000 м2	0,045	2 раза в год
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу				
11.1.1	Осмотр заполнений дверных и оконных проемов	1000 м2 пл	0,05	2 раза в год
12. Работы по ремонту придомового оборудования благоустройства				
12.1.1	Ремонт скамеек	шт	1	по мере необходимости
12.1.2	Ремонт песочниц	шт	1	по мере необходимости
12.1.3	досыпка песка	м3	0,4	по мере необходимости
12.1.4	Масляная окраска дворового оборудования	м2	0,24	по мере необходимости
12.1.8	Изготовление и установка металлических вставок в бетонные урны	шт	1	по мере необходимости
II. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей центрального отопления				
13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем отопления и теплоснабжения				
13.1.1	Осмотр системы центрального отопления	1000 м2	0,05	1 раз в месяц
13.1.2	Осмотр системы в подвальных помещениях, чердачных	1000 м2	0,30	1 раз в месяц
13.3.1	Снятие, установка манометра после поверки	шт	2	1 раз в год
13.4.1	Уплотнение сгонов с применением льняной пряжи (без разборки сгонов)	соед.	2	по мере необходимости
13.4.2	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках д.50	мест	2	по мере необходимости
13.5.1	Испытание трубопроводов системы центрального отопления	100 м труб	2,69	1 раз в год
13.5.2	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	100 м3 зда	34,0703	1 раз в год
13.5.3	Консервация системы отопления	100 м	2,69	1 раз в год
13.5.4	Расконсервация системы отопления	100 м	2,69	1 раз в год
13.7.20	Замена вентиля на кран шаровой д20 мм для промывки системы отопления	шт	1	1 раз в год
III. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей водоснабжения и водоотведения				
14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения				
14.1.1	Осмотр водопровода, канализации, горячего водоснабжения	квартир	8	1 раз в год
14.1.7	Обслуживание приборов учета горячей воды	шт	1	1 раз в месяц
14.2.4	Прочистка канализационного лежачка	м	2	по мере необходимости
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции				
15.1.1	Прочистка засоренных вентиляционных каналов	1 м	5,4	по мере необходимости
IV. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей электроснабжения				
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования				
16.3.1	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования в помещениях	1000 м2 подвала	0,103	2 раза в год
16.3.2	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	100 л. площ.	0,02	2 раза в год
16.3.3	Замена перегоревшей эл. лампы накаливания	шт	9	по мере необходимости
16.3.7	Ремонт щитов	шт	2	1 раз в год
16.3.12	Ревизия светильников дворового освещения	шт	1	1 раз в год
16.3.13	Ревизия светильников с люминесцентными лампами	шт	2	1 раз в год
16.3.14	Ревизия светильников с лампами накаливания	шт	9	1 раз в год

V. Уборка внутридомовых мест общего пользования				
17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества				
17.1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 3-х нижних этажей	м2	49,58	ежедневно
17.1.3	Мытье лестничных площадок и маршей 3-х нижних этажей	м2	49,58	2 раза в месяц
17.1.5	Влажная протирка стен	м2	59,00	1 раз в год
17.1.6	Обметание пыли с потолков	м2	49,58	1 раз в год
17.1.7	Влажная протирка чердачных лестниц	м2	1,50	1 раз в год
17.1.8	Влажная протирка отопительных приборов	м2	4,25	2 раза в год
17.2.1	Влажная протирка подоконников	м2	0,50	2 раза в год
17.2.3	Влажная протирка перил лестниц	м2	1,60	2 раза в месяц
17.2.4	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	м2	2,20	1 раз в год
17.2.5	Влажная протирка почтовых ящиков	м2	1,10	1 раз в год
17.2.6	Влажная протирка дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	м2	12,00	1 раз в год
17.3.1	Мытье окон	м2	6,82	1 раз в год
VI. Уборка придомовой территории				
18. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года				
18.2.1	Подметание свежеснегавшего снега	м2	307,00	1 раз в сутки в дни снегопада
18.2.2	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	м2	153,50	через три часа во время снегопада
18.2.4	Посыпка территории противогололедными материалами	м2	3,07	1 раз в сутки во время гололеда или по необходимости
18.2.5	Очистка территории от уплотнительного снега при наличии колеиности свыше 5 см	м2	3,07	по мере необходимости
18.2.6	Очистка территории от наледи и льда	м2	3,07	1 раз в трое суток во время гололеда
18.2.7	Подметание территории в дни без снегопада	м2	307,00	1 раз в двое суток в дни без снегопада
18.2.8	Сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов	м2	153,50	3 раза в сутки
18.2.11	Уборка отмосток	м2	80,00	1 раз за холодный период
18.3.1	Очистка урн от мусора	шт	1	1 раз в сутки
18.4.1	Подметание площадок перед входом в подъезд	м2	23,00	1 раз в неделю
19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года				
19.1.1	Подметание территории с усовершенственным покрытием	м2	307	1 раз в двое суток
19.1.2	Уборка отмосток	м2	80	1 раз за теплый период
19.2.1	Очистка урн от мусора	шт	1	1 раз в сутки
19.3.1	Уборка газонов	м2	715	1 раз в двое суток
19.3.2	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора при засоренности сильной	м2	715	1 раз в год
19.3.3	Скашивание газонов газонокосилкой	м2	715	1 раз в сезон
19.3.4	Сгребание и откоса скошенной травы	м2	715	1 раз в сезон
19.4.1	Подметание площадок перед входом в подъезд	м2	23	1 раз в неделю
VII. Вывоз твердых коммунальных отходов				
20.1.	Вывоз твердых коммунальных отходов			Ежедневно, 2 раза в сутки
VIII. Услуги по управлению МКД				
21.1.	Управление МКД			5 раз в неделю
IX. Обеспечение устранения аварий				
22.1.	Обеспечение устранения аварий			незамедлительно

Директор МП ЖКХ



С.Н.Коршунов

ПЕРЕЧЕНЬ
работ, относящихся к текущему ремонту
ЗАО Железнодорожск, пос. Подгорный, ул. Мира 14

№.№	Наименование работ и услуг	Ед.изм.	Объем услуги
1	2	3	4
1.1.2	Ремонт отмостки	м2	25
5.2.1	Замена оконного блока слухового окна с изготовлением	шт	1
8.1.8	Частичный ремонт фасада с расчисткой 75%	м2	50
13.7.24	Монтаж грязевика д50	шт	1
13.7.26	Установка перемычки в узел ввода	шт	1
16.3.32	Монтаж светильников над входом в подъезд	шт	1

Директор МП ЖКХ



С.Н.Коршунов

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

1. Общие сведения о МКД

№	Наименование показателя	Значение показателя
1	Адрес многоквартирного дома	пос. Подгорный, ул.Мира, д.14
2	Кадастровый номер	24:58:0801005:57
3	Серия, тип проекта	2-х эт.
4	Год ввода в эксплуатацию	1955
5	Общая степень износа	45.00%
6	Год проведения последнего капитального ремонта	2008
7	Этажность	2
8	Подвал	эксплуатируемый
9	Количество квартир	8
10	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	0
12	Площадь помещений	
	- жилых (общая площадь квартир)	517,49
	- нежилых (не входящих в состав общего имущества МКД)	0
13	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	49,58
14	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД	1126,21
15	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	24:58:0801005:57

2. Техническое состояние МКД, включая пристройки

№	Наименование показателя	Значение показателя
1	Фундамент	
	степень износа (%)	5.00
2	Капитальные стены	Каменные, кирпичные
	степень износа (%)	5.00
3	Перекрытия	Смешанные
	степень износа (%)	20.00
4	Крыша	шиферная, скатная
5	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование	
	- электроснабжение	централизованное
	- холодное водоснабжение	централизованное
	- горячее водоснабжение	централизованная открытая
	- водоотведение	централизованная
	- отопление	центральное
5	Крыльца и площадки перед-подъездом (м²)	23
6	Площадь остекления мест общего пользования, (м²)	2,14
7	Площадь дверных заполнений, (м²)	2,6

Директор МП "ЖКХ"



С.Н. Коршунов

Стоимость на 1 кв.м общей площади
п.Подгорный, ул. __Мира__ дом № 14

Наименование работ и услуг (в соответствии с утвержденным Перечнем)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)
I. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, жилого здания и благоустройство территории	6,26
II. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей центрального отопления	5,59
III. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей водоснабжения и водоотведения	2,76
IV. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей электроснабжения	0,97
V. Уборка внутридомовых мест общего пользования	6,28
VI. Уборка придомовой территории	5,36
VII. Вывоз твердых коммунальных отходов	1,72
VIII. Управление жилыми домами	1,24
IX. Обеспечение устранения аварий	3,16
ИТОГО по обязательному перечню работ и услуг	33,34

Директор МП ЖКХ

С.Н.Коршунов

Главный экономист МП ЖКХ

Е.Н.Валова

04.05.2014 г. *fn*