

ДОГОВОР № 345/15

на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома и придомовой территории

г. Пермь

« 1 » 04 2015

ООО «Жилищно-расчётный центр -1» именуемое далее «Управляющая организация», в лице директора Т. Л. Шпаковой действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники жилых помещений многоквартирного дома N32 по улице Волховская общей площадью 5112,7 именуемые в дальнейшем «Собственники», при совместном упоминании «Стороны», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 31.01.15), заключили настоящий договор о следующем.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем договоре используются следующие термины и определения:

Собственник жилого помещения – субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме (МКД), зарегистрировано в установленном порядке;

Пользователи помещения - члены семьи Собственника помещения;

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

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, указанное в техническом паспорте на строение, 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, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, 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.

Общая площадь 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 и определяется на основании технического паспорта на помещение.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащая Собственнику, 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 по контролю его состояния, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем (в том числе строительных конструкций) и т.д.

Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома — комплекс ремонтных и организационно технических мероприятий в период срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Целью настоящего Договора является обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания граждан, сохранности, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, в том числе инженерных систем, оборудование мест общего пользования и придомовой территории, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, проживающим в МКД, иные виды деятельности, направленные на достижение целей управления МКД.

1.2 Управляющая организация в соответствии с условиями настоящего договора обязуется:

- осуществлять управление МКД;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД по адресу Пермь улица Волховская дом №32;
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и членам его семьи в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011г. №354.

Отношения, связанные с исполнением Собственником и нанимателями, а также членами их семей, обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества МКД, соблюдению правил пользования жилыми помещениями, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса РФ, договорами социального найма и найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями, иными нормативно - правовыми актами и положениями настоящего договора.

2 СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

2.1 Общее имущество МКД в настоящем договоре определяется Жилищным кодексом РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль, расположенный на стояке в квартире);

на системе канализации — плоскость раструба тройника;

по электрооборудованию – нижние отходящие клеммы автоматического выключателя (предохранителя);
по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, сконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.2 В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в МКД (за исключением пристроя к дому с магазином) не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД (далее помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая бойлерные и другое инженерное оборудование);
- б) крыша;
- в) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие и несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д.) механическое, электрическое, отопительное, инженерное, санитарно-техническое и иное, оборудование, находящееся в МКД за пределами и внутри помещений собственников и нанимателей и, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен МКД, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, -
в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

2.3 Характеристики МКД:

- а) адрес МКД г. Пермь - ул. Волховская д.32;
- б) год постройки - 1970;
- в) этажность – 5 этажей;
- г) количество квартир – 119;
- д) общая площадь – 5112,7 м²
- Е) количество подъездов – 8.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 В своей деятельности Управляющая организация и Собственник руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утверждённого Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», иными действующими правилами и нормами в области жилищного законодательства РФ.

3.2 Управляющая организация обязуется:

3.2.1 Создавать все необходимые условия для проживания граждан.

3.2.2 Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Волховская дом 32, в соответствии с приложением № 1.

Ежегодно совместно с Советом дома разрабатывать план-график текущего ремонта общего имущества МКД

3.2.3 Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими организациями, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

3.2.4. Проводить приёмку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключённым договорам.

3.2.5. Обеспечивать собственникам помещений, нанимателям и членам их семей бесперебойное предоставление коммунальных услуг установленного качества и в необходимом объёме, безопасные для их жизни и здоровья и не причиняющие вреда имуществу в соответствии с Постановлением правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.2.6. Ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учёта и заносить их в журнал учёта.

3.2.7. Вести учёт обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников (нанимателей) помещений на режим и качество предоставления коммунальных услуг, работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учёт их исполнения.

3.2.8. Информировать собственников (нанимателей) помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг после получения информации из ресурсоснабжающих организаций.

3.2.9. Организовывать и проводить работы по подготовке МКД к сезонной (лето, зима) эксплуатации согласно графика согласованного с местным органом самоуправления, ресурсоснабжающими организациями.

3.2.10. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приёма заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующими нормативно-правовых актов.

3.2.11. Предварительно уведомлять председателя Совета дома, собственников и лиц, пользующихся помещениями в МКД, о проведении технических осмотров состояния общего имущества и согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

3.2.12. Организовывать содержание придомовой территории в соответствии с действующими санитарными правилами и правилами противопожарной безопасности.

3.2.13. Выполнять расчёт, начисление и сбор платежей собственников (нанимателей) помещений за техническое содержание, ремонт, коммунальные и прочие услуги (с учетом требований п.3.5.3 настоящего договора).

3.2.14. Принимать плату за оказанные услуги. Взыскивать задолженность с неплательщиков согласно действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.15. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.2.16. Принимать участие в составлении Акта при установке факта причинения вреда общему имуществу собственников МКД или помещению собственника.

3.2.17. Готовить и представлять предложения Собственникам по вопросам капитального ремонта.

3.2.18. Ежегодно в течение первого квартала представлять отчет о выполнении настоящего Договора за истекший год на собрании собственников МКД, а также размещать на досках объявлений в подъездах.

3.2.19. По письменному заявлению отчет представлять любому собственнику.

3.2.20. Ежемесячно передавать показания общедомовых приборов учета холодного водоснабжения и теплоснабжения в ресурсоснабжающие организации.

3.2.21. По установленному графику осуществлять паспортные и регистрационные услуги Собственнику и иным прописанным (зарегистрированным), или желающим прописаться (зарегистрироваться) гражданам, в рамках требований действующего законодательства.

3.2.22. Предоставлять жителям дома юридическую консультацию по вопросам связанным с предметом настоящего договора.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1 В целях оказания услуг и выполнения работ в рамках заключённого договора привлекать подрядные организации (самостоятельно проводить выбор подрядных, в том числе специализированных организаций), заключать договоры подряда, агентские договоры (в том числе на начисление платы и сбор денежных средств от населения, ведение регистрационного учёта и т.д.), контролировать исполнение договорных обязательств.

3.3.2. Осуществлять контроль над целевым использованием помещений в МКД и придомовой территории, требовать от Собственников помещений соблюдения «Правил пользования жилыми помещениями» утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25, а также иных, обязательных для Собственников и пользователей жилых домов, санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных и иных требований. В случае выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

3.3.3. Контролировать общедомовые приборы учёта (холодного водоснабжения, теплоснабжения), один раз в шесть месяцев проводить плановые обходы со снятием контрольных показаний и составлением Акта о допуске к дальнейшей эксплуатации или (при необходимости) проведении поверки или замены прибора учёта.

3.3.4. Взимать пени при нарушении сроков оплаты жилищных и коммунальных услуг в порядке и размере в соответствии с п.14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

3.4. Собственник обязуется:

3.4.1. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории и зелёным насаждениям.

3.4.2. Своевременно, в период с 15 по 20 число каждого месяца вносить плату за содержание, текущий ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, платую коммунальные услуги (с учетом требований п.3.5.3 настоящего договора).

3.4.3. В кратчайшие сроки информировать Управляющую организацию о неисправностях и авариях в инженерных внутриквартирных и общедомовых коммуникациях, приборах учёта, сантехнического и электрооборудования, о других факторах влияющих на нормальные условия проживания, размер оплаты услуг, исполнение работ по содержанию и текущему ремонту.

3.4.4. Допускать в жилые помещения МКД специалистов Управляющей организации (по предъявлению соответствующего удостоверения) для устра-

нения аварий, проведения технического осмотра внутриквартирных коммуникаций, сантехнического оборудования, проведения инструктажей. Обеспечить доступ к ремонтируемым (заменяемым) коммуникациям и оборудованию, а также для осмотра и проверки показаний индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов.

3.4.5. Не допускать загрязнение домашними животными мест общего пользования. Загрязнения в указанных местах должны немедленно устраняться владельцами животных.

3.4.6. Соблюдать следующие требования:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этих целей места;
- не допускать сбрасывания в канализацию мусора, различных предметов и отходов, засоряющих канализацию;
- не производить слив воды из системы отопления и приборов отопления;
- не производить перенос инженерных сетей многоквартирного дома;
- не устанавливать, не подключать и не использовать, без согласования с управляющей организацией, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также дополнительные секции приборов отопления;
- не допускать порчи помещений и общего имущества, не производить перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- при отсутствии Собственника помещения длительное время (отпуск, болезнь и т.п.) сообщать в Управляющую организацию информацию (контактный телефон, адрес) лица имеющего доступ в помещение для связи при необходимости (авария, пожар и т.п.);
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре. Не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования (коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы).

3.4.7. Участвовать в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.4.8. Передавать показания индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов в ресурсоснабжающие организации с 20 по 25 число каждого месяца (с учетом требований п.3.5.3 настоящего договора).

3.5. Собственник имеет право

3.5.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения.

3.5.2. Требовать от Управляющей организации своевременного и качественного выполнения работ и предоставления услуг по данному договору.

3.5.3. Собственники и наниматели жилых помещений в МКД могут вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим ор-

ганизациям в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений в МКД и включения условия о таком способе расчётов в договор между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией.

3.5.4. Получать от Управляющей организации Акты осмотров состояния Общего имущества, Акты, устанавливающие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, другие документы, относящиеся к настоящему договору.

3.5.5. Участвовать в работе комиссий по проверке заявлений и жалоб по качеству предоставляемых услуг, с последующим подписанием двухсторонних актов.

3.5.6. Обращаться в органы государственного контроля и надзора, иные независимые организации с целью экспертизы соответствия качества произведённых работ и услуг действующим нормам и правилам.

3.5.7. Подавать в Управляющую организацию предложения и замечания по поводу качества предоставленных услуг и выполненных работ, требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчёта или снижения платежей в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг, исходя из положений настоящего договора и действующих нормативных актов.

4 ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения (для нанимателей), техническое содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (с учетом требований п.3.5.3 настоящего договора). Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, отопление, газоснабжение, водоотведение (если Собственниками не предусмотрен иной порядок расчёта с РСО см. п.3.5.3 настоящего договора);

4.2. Размер платы на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества устанавливается с учётом общей площади жилого помещения и тарифов, устанавливаемых органами местного самоуправления или органами государственной власти (либо утверждённого решением общего собрания Собственников жилья).

Размер платы определяется на основании экономически обоснованных расчётов с учётом необходимого перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Общая площадь помещения определяется как сумма площадей всех его частей, включая площадь помещений вспо-

могательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в помещении (кухня, ванная комната, душевая, туалет, передние и внутриквартирные коридоры, кладовые, хозяйственные встроенные шкафы) за исключением неотопливаемых балконов.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с договорами заключёнными с ресурсоснабжающими организациями (РСО).

4.4. В соответствии со ст.155 Жилищного кодекса РФ ежемесячно в срок до первого числа месяца следующего за истекшим месяцем Управляющая организация направляет Собственникам извещения (счёт-квитанцию) с указанием суммы оплаты. Извещение (счёт-квитанция) направляется Собственнику на бумажном носителе путём помещения в почтовый ящик Собственника в открытом виде (без конверта).

4.5. При предоставлении услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491

4.6. При предоставлении коммунальных услуг не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354.

4.7 Управляющая организация ведёт и хранит техническую документацию на дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.

5 Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

5.1 Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляет Собственник или его доверенное лицо в следующем объёме:

- проверка объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- составление актов о нарушении условий договора;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных нарушений с проверкой полноты и своевременности их устранения.

5.2 В соответствии с п.10 статьи 161 Жилищного кодекса РФ Управляющая организация на основании письменного запроса предоставляет Собственнику всю необходимую информацию, связанную с исполнением настоящего договора.

6. Ответственность сторон

6.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2 Управляющая организация несёт ответственность в виде:

- возмещение вреда, причинённого жизни, здоровью или имуществу Собственников помещений многоквартирного дома;
- возмещение убытков, причинённых невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему договору.

6.3 В случае умышленного необеспечения доступа к инженерным сетям в помещении при возникновении аварии (угрозы аварии или аварийной ситуации), собственник (наниматель) несёт полную ответственность, в том числе материальную, за все наступившие в результате этого неблагоприятные последствия, в том числе перед третьими лицами.

6.4 В случае если Собственник или наниматель помещения без полученного в установленном порядке согласования самостоятельно произведёт перепланировку, установку дополнительных систем внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, а также индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов, Управляющая организация освобождается от ответственности за их эксплуатацию и возмещение ущерба третьим лицам.

6.5 При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, по вине Собственника или лиц проживающих в квартире, собственник несёт расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ. Факт повреждения указанных конструкций, сетей и оборудования Собственником устанавливается комиссионно представителями Собственника и Управляющей организацией с составлением Акта.

6.6 Собственник несёт ответственность в соответствии с настоящим договором перед Управляющей организацией и третьими лицами за действия граждан, не зарегистрированных, но проживающих в квартире.

6.7 При неисполнении иных условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.8 Любая из сторон настоящего договора освобождается от ответственности за его нарушение, если такое нарушение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, не предотвратить. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияние, например: землетрясение, наводнение, пожар, ураган, а также забастовка, акты государственных органов, препятствующие выполнению настоящего договора. При наступлении указанных обстоятельств каждая сторона должна в кратчайшие сроки известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы,

удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной свои обязательств по настоящему договору.

7 Сроки действия договора, порядок изменения и расторжения

7.1 Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год, вступает в силу 01 апреля 2015 года и действует по 31 марта 2016 года.

7.2 При отсутствии уведомления одной из Сторон о расторжении настоящего договора за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора, договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

7.3 Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским законодательством РФ.

7.4 Настоящий договор не прекращает своего действия в случае изменения организационно-правовой формы Управляющей организации.

8 Порядок урегулирования разногласий

8.1 Споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе исполнения Сторонами обязательств, принятых на себя по настоящему договору, разрешаются в ходе переговоров по взаимному согласию Сторон, а при его недостижении, в судебном порядке.

9 Особые условия

9.1 Собственник даёт согласие на обработку и дальнейшее использование информации, отнесённой Законом РФ №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» к персональным данным физического лица (в том числе информации о наличии и сумме задолженности по оплате жилищных услуг) и передаче указанной информации третьим лицам.

9.2 Стороны договорились, что с момента утверждения решением общего собрания Собственников дома №32 по ул. Волхвская «Совета дома», принятие решений по следующим вопросам:

- участие в программах государственной поддержки;
- согласование плана работ перспективного характера;
- приёмка выполненных работ;
- определение сроков проведения общих собраний, производится при

непосредственном участии утверждённого «Совета дома».

9.3 Стороны согласовали, что план работ перспективного характера, очередность работ текущего характера утверждаются сторонами после проведения комплексного обследования дома. Результаты комплексного обследования дома и План работ перспективного характера оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.

10 Заключительные положения

10.1 Расторжение или прекращение настоящего договора не означает прекращения обязательств Собственников по оплате произведённых Управляющей организацией затрат (услуг, работ) во время действия настоящего договора, если такие обязательства собственников на момент расторжения или прекращения настоящего договора невыполнены.

10.2 В случае возникновения аварий и неисправностей внутриквартирного инженерного оборудования их причины устанавливаются комиссионно, как правило, в присутствии Собственника, других лиц, проживающих в этом помещении, с участием представителей Управляющей организации и оформляются Актом.

10.3 Недействительность одного или нескольких условий настоящего договора не влечёт его недействительности в целом.

10.4 Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются Конституцией РФ, действующим законодательством РФ, Постановлениями Правительства РФ, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления города Перми.

10.5 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.6 Номера телефонов Аварийно-диспетчерской службы обслуживающей многоквартирный дом: **202-26-01**

К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2 перечень работ выполняемых за отдельную плату.

Приложение №3 Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №4 Реестр собственников и нанимателей жилья многоквартирного дома

11 Подписи сторон

ООО «Жилищно-расчётный центр -1»:

614038, г.Пермь, Ак. Веденеева 45

Тел/Факс 284-24-42

ИНН/КПП 1838004164 КПП590701001

БИК 045773603

р/счёт 407028110549770009925

Западно-Уральский банк ОАО Сбербанк России

к/с_30101810900000000003

Директор _____ Л.Шпакова

Собственник

Федотовских А.А.
(ФИО)

_____ / _____



Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Перечень основных работ по содержанию многоквартирного дома

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома в местах общего пользования

1 Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стогов, устранение засоров, крепление санитарно технических приборов, притирка пробочных кранов, набивка сальников.

2. Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трёхходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка осмотр и очистка от грязи регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3 Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки).

4 Прочистка канализационного лежака.

5 Проверка исправности канализационных вытяжек.

6 Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7 Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

8. Вести контроль за состоянием общего имущества дома с периодичностью один раз в месяц. Результаты контроля оформлять записью в журнале

Б. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Консервация системы центрального отопления.

2. Ремонт просевших отмосток.

3. Дератизация и дезинфекция подвальных помещений

В. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период.

1. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.

2. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3. Ремонт и утепление бойлеров.

4. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов.

5. Замена разбитых стёкол окон и дверей помещений.

6. Ремонт и укрепление входных дверей.

7 Проверка состояния продухов в цоколях здания

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Проверка и устранение протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4. Уплотнение сгонов.
5. Прочистка внутренней канализации
6. Укрепление расшатавшихся санитарно-технических приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
7. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
8. Укрепление трубопроводов.
9. Проверка канализационных вытяжек.
10. Мелкий ремонт изоляции.
11. Проветривание колодцев.
12. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках и подвалах.
13. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
14. Смена (ремонт) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
3. Очистка и промывка водопроводных кранов.
4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерного оборудования.
5. Удаление с крыши снега, наледей, сосулек и мусора.
6. Уборка и очистка подвальных помещений и придомовой территории.
7. Уборка помещений общего пользования.
8. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и мусора на лестничных клетках.
9. Подсыпка территории песком в зимнее время при наличии гололеда.

**Перечень основных работ по текущему ремонту
многоквартирного дома**

- I. Смена изношенных конструкций, деталей и узлов в процентах от общего объема их в жилом здании не должна превышать: для кровельных покрытий – 50%, для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования - 30%.
- II. При очередном плановом ремонте допускается выполнять работы по капитальному ремонту элементов здания, если их производство не может быть отложено до очередного капитального ремонта.

1. Фундаменты и стены подвальных помещений

1.1 Заделка и расшивка стыков швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.

1.2 Устранение местных деформаций участков стен.

1.3 Восстановление отдельных участков гидроизоляции, теплоизоляции стен подвальных помещений.

1.4 Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

1.5 Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.

1.6 Ремонт входов в подвал.

1.7 Ремонт отмосток по периметру здания.

1.8 Герметизация вводов в подвальное помещение.

2. Стены

2.1 Герметизация стыков элементов здания и заделка выбоин, трещин на поверхности блоков и панелей.

2.2 Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

2.3 Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.

2.4 Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

3. Перекрытия

3.1 Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.

3.2 Заделка трещин и выбоин в железобетонных конструкциях.

3.3 Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

4. Крыша

4.1 Частичная замена рулонного ковра.

4.2 Укрепление (восстановление) устройств заземления, анкерov, радио и телеантенн и др.

4.3 Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя кровли.

4.4 Замена или ремонт выходов на крышу, специальных люков.

5. Оконные и дверные заполнения

5.1 Постановка пружин, упоров и др.

5.2 Смена оконных и дверных приборов и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений.

5.3 Замена разбитых стёкол.

6. Перегородки

6.1 Укрепление, усиление, смена отдельных участков перегородок.

6.2 Заделка трещин в плитных перегородках.

7. Лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды

7.1 Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

7.2 Частичная замена и укрепление металлических перил, решёток.

7.3 Восстановление или замена отдельных элементов крылец.

7.4 Восстановление козырьков над входами в подъезды.

7.5 Частичная или полная замена поручней лестничных ограждений.

7.6 Ремонт входной группы (входной блок, тамбур).

8. Полы лестничных клеток и подвалов

8.1 Замена отдельных участков покрытия полов.

8.2 Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах и основаниях под полы.

9. Внутренняя отделка

9.1 Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.

9.2. Все виды штукатурно-малярных работ.

10. Наружная отделка

10.1 Окраска окон, дверей, цоколя.

10.2 Восстановление домовых знаков и табличек.

11. Центральное отопление

11.1 Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, *в квартирах,* запорной и регулирующей арматуры, контрольно-измерительных приборов

11.2 Установка (при необходимости) воздушных кранов.

11.3 Утепление труб, приборов, расширительных баков

11.4 Восстановление разрушений теплоизоляции.

11.5 Гидравлическое испытание и промывка системы.

11.6 Промывка отопительных приборов по стояку и в целом системы отопления.

11.7 Регулировка и наладка системы отопления.

12. Вентиляция

12.1 Ремонт и замена дефлекторов и оголовков труб.

13. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)

13.1 Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопровода, фасонных частей сифонов; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

13.2 Прочистка дворовой канализации и дренажа

13.3 Ремонт и замена регулирующей арматуры.

13.4 Промывка систем водопровода и канализации.

13.5 Замена контрольно-измерительных приборов.

13.5 Ремонт и (или) замена бойлеров, восстановление теплоизоляции.

14. Электротехнические и слаботочные устройства

14.1 Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.

14.2 Замена вышедших из строя светильников, выключателей.

14.3 Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов.

14.4 Замена приборов учёта *общедомовых*

14.5 Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии.

14.6 Устройство и восстановление цепей заземления.

15. Внешнее благоустройство

15.1 Восстановление разрушенных участков дорожек и площадок.

15.2 Устройство и ремонт скамеек и урн у подъездов.

Перечень работ выполняемых за отдельную плату

Наименование работ	Ед. изм.	Цена (руб.)	Примечание
Смена смывного бачка типа «Компакт»	шт.	1125	без материалов
Смена кронштейнов под санприборы	прибор	900	без материалов
Смена унитаза типа «Компакт»	унитаз «Компакт»	1350	крепежные болты
Смена умывальника фаянсового	1 умывальник	900	без тумбы и материалов
- со смесителем		600	
- без смесителя			
Смена мойки со смесителем	шт.	1200	без тумбы
Замена трубки гибкого шланга	1 шланг	150	без материалов
Смена душа на гибком шланге	душ	150	без материалов
Смена смесителей	смеситель		
- с душем		600	без материалов
- без душа		450	без материалов
Смена водоразборных кранов	кран 1 шт.	225	
Дополнительная точка подачи воды		600	
Установка водонагревателя		2250	без материалов
Смена сифонов	сифон		
- для мойки и раковины		600	без материалов
- для ванны (чугунный/пластиковый)		600	без материалов
Установка/Смена ванны	ванна	2250	+ 45руб. за этаж
Смена резиновых манжет унитаза	манжет	525	манжет, болты
Смена сидений унитаза	шт.	300	без материалов
Смена трубопровода канализации (без смены унитаза)	1 стояк в квартире		
- диаметром 100 мм		4500	материал
- диаметром 50 мм		2250	материал
Смена трубопроводов канализации диаметром 50 мм	квартира		
- с сифонами (2 на раковины + 1 на ванну)		4500	материал
- без сифонов		3000	материал
Смена трубопроводов холодного и горячего водоснабжения диаметром 25 мм	2 стойка		
а) на полипропилен	квартира		материал + 100% к стоимости
- в квартире			материал + 100% к стоимости
- через одно перекрытие	D32 мм	1800	
- через два перекрытия		2250	
б) металлопластик	квартира		материал + 80% к стоимости
- в квартире			материал + 80% к стоимости
- через одно перекрытие	D26 мм	1350	к стоимости
- через два перекрытия		2400	материал + 80% к стоимости
Смена трубопроводов холодного и горячего водоснабжения диаметром 15 мм	квартира		
- полипропилен		4500	без материалов

Смена вентиля D15	вентиль	600	без материалов
Сварка одного стыка на металл		750	
Сварка одного стыка на полипропилене		750	
Смена отдельных деталей смывного бачка с его регулировкой			
- 1 поплавок	поплавок	600	
- 1 клапан	клапан	600	
Смена кран – бука	1 шт.	450	без материалов
Врезка трубопроводов диаметром до 50 мм	врезка	750	резьба
Штробление 1 п.м. глубиной до 40 мм бетон		900	
Ремонт смывного бачка типа «Компакт» (регулировка уровня наполнения, замена резиновой группы, замена прокладки клапана);			
- со снятием		750	прокладка
- без снятия		450	
Устранение засоров:			
- канализационных труб диаметром 50 мм	квартира	450	кроме квартир
- унитаза	1 прибор	450	1-го этажа
Подчеканка раструбов D50/100 мм канализации	1 раструб	450	материал
Переборка секций радиаторного блока	секция	900	
Добавление секций к радиатору	секция	900	
Снятие крайней секции радиатора		900	кроме аварийных
Устранение течи из гибких подводок присоединения санприборов	1 соединение	225	
Прочистка и ревизия сифонов	сифон	150	
Укрепление распатанного унитаза (без снятия)	шт.	450	цемент
Регулировка смывного бачка (без замены частей)	шт.	450	
Ремонт смесителя (набивка сальника, смена прокладки)			
- с душем	смеситель	450	прокладка
- без душа	смеситель	450	
Ликвидация порывов с помощью сварки в трубах ХВС, ГВС	порыв	2250	без материалов
Отключение и подключение стояков холодного и горячего водоснабжения, системы отопления на 1 час	стояк (2 шт.)	1200	кроме аварийных
Смена радиатора до 80 кг	радиатор	3000	без материалов
Демонтаж отопительных батарей до 80 кг	радиатор	1800	
Смена маховичка на вентиле и переключателя смесителя (только на российских)	шт.	450	без материалов
Смена полотенцесушителя	п/сушитель	1200	без материалов
Демонтаж полотенцесушителя	п/сушитель	600	без материалов
Отключение/включение стояка ХВС			
- 5-ти этажный дом	1 стояк	533,56	
Отключение/включение стояка ГВС			
- 5-ти этажный дом	1 стояк	534,67	
Отключение/включение стояка ЦО			
- 5-ти этажный дом	1 стояк	535,50	

Вызов слесаря для осмотра		150	
Выход инженера и составление акта по бытовому затоплению квартир		500	
Составление сметы		1 % от стоимости сметы	
Опломбирование приборов учета	1 счетчик	130	
Вызов инженера на дом		500	
Заверить доверенность с предоставлением документов в оригинале (за исключением доверенности на получение пенсии и других выплат)	1 доверенность	300	

Звоните нам по телефону 202-26-01

Адрес: 614038 г. Пермь, ул. Веденеева, 45

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: ул. Волховская, 32
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки: 1972
5. Степень износа по данным государственного технического учета: нет
6. Степень фактического износа: 22%
7. Год последнего капитального ремонта: _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Количество этажей: 5
10. Наличие подвала: имеется
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 119
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав имущества: имеется
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания):
нет
18. Строительный объем: 18335,0 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с подвалами, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 5650,8 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 3433,2 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 545,2 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): нет кв. м
20. Количество лестниц: 8 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 750,4 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров: нет кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): _____ кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: _____
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): нет

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая постройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
I. Фундамент	сборные ж/б блоки	Разрушение штукатурного слоя цоколя (имеется/м ² , не вместе) Разрушение монолита ростверка (имеется/м ² , не вместе) Состояние отмостки (требуется ремонт/м ² , не

		требуется ремонт) Трещины на растворе (имеется/м.п.м., не имеется) Разрушение ленточного фундамента (имеется/м ² , не имеется) Нарушение гидроизоляции (имеется/м ² , не имеется)	
2. Наружные и внутренние стены и в подвале	павели	Отслоение штукатурного слоя (имеется/м ² , не имеется) Деформация конструкции (имеется/м ² , не имеется) Проморающие (имеется/м ² , не имеется) Выкрашивание межпанельных швов (имеются/м.п.м., не имеются) Разрушение облицовочного слоя фасада (имеется/м ² , не имеется) Разрушение штукатурного слоя фасада (имеется/м ² , не имеется)	
3. Перегородки	гипсолитовые	Трещины (имеются/м.п.м., не имеются) Деформация (перекосы) (имеется/м ² , не имеется) Отслоение штукатурного слоя (имеется/м ² , не имеется)	
4. Перекрытия чердачные междуэтажное подвальные (другое)	ж/б многослойные плиты	Деформация (имеется/м ² , не имеется) Отделение закладных деталей (имеются/м.п.м., не имеются) Трещины (имеются/м.п.м., не имеются)	
5. Крыша	плоская, мягкая рулонная	Разрушение несущих конструкций (имеются/м.п.м., не имеются) Герметичность покрытия (имеется/м ² , не имеется) Состояние парусной решетки (требуется ремонт/м.п., не требуется) Состояние дефлекторов (требуется ремонт/шт., не требуется)	
6. Полы	дощатые		
7. Прокмы окна двери (другое)	2-х створные щитовые	шт. требуется ремонт шт. требуется ремонт	
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	затирка швов, побелка, покраска, обои	Требуется ремонт	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
ванна напольная	имеются	шт.	
электроплиты	нет	шт.	
мусоропровод	нет	Целостность ствола (нарушена/м.п., не нарушена) Исправность мусороприемных камер (исправны/шт., не исправны) Исправность мусороприемных клапанов (исправны/шт., не исправны) Наличие запирающих (исправных) устройств (имеются/шт., не имеются)	
лифт	нет	шт.	
вентиляция (шахты) (другое)	приточно-вытяжная	шт.	
10. Внутримониторинг инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг			
электроосвещение	скрытая	Исправность приборов учета (исправны/шт., не	

		исправны) Наличие поврежденных участков сети (требуется замена/м.п., не требуется) Техническое состояние ВРУ, ЦРС, ЭЩ (требуется замена/шт., не требуется замена) Наличие заземляющих устройств (имеются/шт., не имеются)
холодное водоснабжение	центральное	Исправность измерительных приборов (исправны /шт., не исправны) Исправность запорной арматуры (исправны /шт., не исправны) Поражение коррозией труб (требуется замена/м.п., не требуется) Исправность узла учета (исправен/шт., не исправен/шт.) Герметичность (нарушена/м.п., не нарушена/м.п.)
горячее водоснабжение	центральное	Исправность измерительных приборов (исправны /шт., не исправны) Исправность запорной арматуры (исправны /шт., не исправны) Поражение коррозией труб (требуется замена/м.п., не требуется) Исправность узла учета (исправен/шт., не исправен/шт.)
водостведение	центральное	Исправность запорной арматуры (исправны /шт., не исправны) Поражение коррозией труб (требуется замена/м.п., не требуется) Герметичность (нарушена/м.п., не нарушена/м.п.)
газоснабжение	центральное	
отопление (от внешних котельных)	центральное	
отопление (от домовой котельной) пачей	нет	
калориферы	нет	
АГВ	нет	
(другое)		
11. Крыльца	бетонные	Требуется ремонт
12. Козырек	8 шт	Требуется ремонт
13. Подъезды	0 шт	Требуется ремонт

Члены комиссии:

Директор ООО «ЖРЦ-1»

Т.Л.Шакова

Заместитель
директора ООО «ЖРЦ-1»

А.Н.Тарсуков

Инженер ПТО ООО «ЖРЦ-1»

Ф.Ф.Мухаматулина

Председатель Совета дома
ул. Волховская, 32

Н.С.Смирнова

« 1 » 04 2015г.