

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Мичуринск

«18» июня 2018г.

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЖИЛКОМ-МИЧУРИНСК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Бочаровой Юлии Александровны, действующего на основании Устава, и собственник помещения многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовская обл., г. Мичуринск, ул. Красная д. 67

Баравикас Людмила Манвеевна
(Ф.И.О.)

именуемый в дальнейшем «Собственник» и действующий на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от «18» июня 2018г.), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник поручает, а управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Тамбовская обл., г. Мичуринск, ул. Красная д. 67 (далее – многоквартирный дом).

1.2. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в том числе предусмотренную действующим законодательством.

1.3. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен в приложении № 2 к настоящему договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в с даты внесения изменений в реестр лицензий.

2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.4. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.6. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

2.1.7. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.8. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

2.1.10. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет в соответствии с приложением №5 к настоящему договору о выполнении Договора за истекший год не позднее 30 дней до окончания отчетного года.

2.1.11. За тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования многоквартирного дома.

2.1.12. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

2.1.14. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек.

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в настоящем договоре.

2.2.4. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.

2.2.5. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

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

2.2.7. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.8. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.2.9. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилое помещение и иные оказанные услуги до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

2.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

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

2.3.5. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

2.3.6. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.7. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.8. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.9. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.10. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации составления актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.4. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.4.5. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.6. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем заслушивания на общем собрании собственников жи-

лых помещений многоквартирного дома ежегодного отчета в соответствии с настоящим договором о выполнении Договора Управляющей организацией за предыдущий год.

2.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация 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 помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности 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.

3.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

3.6. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1 Цена Договора включает в себя: плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2 Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными обслуживающей организацией и составляет 12 (двенадцать) рублей за 1 м².

4.3 Размер платы за работу и услуги, указанный в п.4.2 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, а так же общим собранием собственников помещений в соответствии с действующим законодательством.

4.4 Собственник вносит плату на расчетный счет, в кассу или иным допустимым законодательством способом Управляющего не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.5 Плата за помещение вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6 Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан а порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.7. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, определенный п. 4.2 настоящего договора один раз в год может подлежать индексации Управляющей организацией в связи с изменением уровня инфляции в стране.

4.8. Плата за коммунальные услуги вносится собственником напрямую в ресурсоснабжающие организации.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Собственник жилого помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию вне очередного общего собрания несет Собственник жилого помещения – инициатор его созыва.

5.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

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

6.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

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

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

6.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

6.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

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

6.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.
- неправомерные действия Собственника.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет 3 (три) года с момента подписания. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ с учетом условий настоящего договора.

7.3. Договор может быть расторгнут по инициативе Собственника только при условии отсутствия задолженности у собственников помещений данного дома перед Управляющей организацией.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить доступ в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющий

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЖИЛКОМ-МИЧУРИНСК»

Россия, 393761, Тамбовская обл., г. Мичуринск, ул. Красная, д. 67, ОФИС 3

ИНН/КПП 6827029430/682701001

Банк РОСБАНК

Расчётный счет 40702810287680000228

Корреспондентский счёт 30101810000000000256

БИК банка 044525256



Генеральный директор

MP (подпись)

Бочарова Ю.А.

Собственник

Баравицкая Лидия Матвеевна

Адрес Тамбовская обл., г. Мичуринск, ул. Красная д. № 67 кв. № 32

Баравицкая Л.М.,

(подпись)

1 15/05/1

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
от «18» 06 2018 г. № _____

Характеристика многоквартирного дома

№ 67 по ул. Красная город _____

Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора

- 1) общая площадь жилых и нежилых помещений 2793,8 кв.м.;
- 2) кадастровый номер дома _____;
- 3) серия _____;
- 4) год постройки 1955 _____;
- 5) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- 6) годы последних выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома _____;
- 7) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____;
- 8) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома ветхим _____;
- 9) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ кв.м.;
- 10) кадастровый номер земельного участка _____.

Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1.	Подъезд		
1.1.	Отопительные приборы		удовлетвор.
1.2.	Оконные блоки		удовлетвор.
1.3.	Дверные блоки		удовлетвор.
1.4.	Пол		удовлетвор.
1.5.	Внутренняя отделка стен		удовлетвор.
1.6.	Потолок		удовлетвор.
1.7.	Электропроводка и электрооборудование		удовлетвор.
1.8.	Информационный стенд/доска объявлений		
1.9.	Ограждения лестничного марша	имеется	удовлетвор.
1.10.	И др.		
2.	Чердак		
2.1.	Система отопления		удовлетвор.
2.2.	Переходные трапы (мостики)		
2.3.	Дверные блоки		удовлетвор.
2.4.	Вентиляционная система		удовлетвор.
2.5.	Стропила		
2.6.	Освещение		удовлетвор.
2.7.	И др.		

3.	Подвал, техническое подполье		
3.1.	Инженерные коммуникации		удовлетвор.
3.2.	Дверные блоки		удовлетвор.
3.3.	Слуховые окна		удовлетвор.
3.4.	Освещение		удовлетвор.
3.5.	И др.		
4.	Фундамент	каменный	удовлетвор.
5.	Капитальные стены	кирпичное	удовлетвор.
6.	Перегородки		
7.	Перекрытия		
7.1.	Чердачные		удовлетвор.
7.2.	Межэтажные	железобетонное	удовлетвор.
7.3.	Подвальные		удовлетвор.
7.4.	И др.		
8.	Фасад	штукатуренный	удовлетвор.
9.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)		
10.	Крыша	скатная	удовлетвор.
11.	Лифты	-	
12.	Мусоропровод	-	
13.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
13.1.	Электроснабжение	центральное	удовлетвор.
13.2.	Холодное водоснабжение	центральное	удовлетвор.
13.3.	Горячее водоснабжение	отсутствует	-
13.4.	Водоотведение	центральное	удовлетвор.
13.5.	Газоснабжение	центральное	удовлетвор.
13.6.	Отопление	центральное	удовлетвор.
13.7.	И др.		
14.	Крыльца		
15.	Вентиляция	приточно-вытяжная	удовлетв.
16.	Внешнее благоустройство территории		
16.1.	Тротуары		
16.2.	Постройки	-	-
16.3.	Площадки (детская, спортивная и др.)	отсутствует	
16.4.	И др.		



Управляющая организация

Бочарова Ю.А.

Собственник

Ильин Александр

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ
НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
 - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
 - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
 - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
 - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
 - определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
 - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
 - 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 стенами, неисправности водоотводящих устройств;
 - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

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 различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также облечение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;



Ю.А. Бочарова

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
от «18» 06 2018 г. № _____

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме № 67 по ул. Красная город

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей до входных квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2 Ремонт электропроводки в подъездах дома, а так же в местах общего пользования.

3 Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

3.1 Проведение технических осмотров и обходов в объеме, определяемом Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.2 При подготовке дома эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

в) ремонт кровли;

г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах;

3.3 Санитарное содержание придомовых территорий;

3.4 Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.5 Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.



Управляющая организация

«УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ
«ЖИЛКОМ-МИЧУРИНСКОЕ»
М.П.

Бочаров Ю.А.

Собственник

Бараваева М.Гиль

Примерный перечень коммунальных услуг предоставляемых в многоквартирном доме № 67 по ул. Красная города Мичуринска

(в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома)

1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства дома):

Холодное водоснабжение

Водоотведение

Электроснабжение ■

Отопление

Горячее водоснабжение

Вывоз ТКО

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением тарифов, Утверждаемых органами местного самоуправления, В порядке установленном правительством РФ.

3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов, учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.



Управляющая организация

Ю.А. Бочарова

Собственник

Баравицкая М.Билч

Приложение № 5

к договору управления многоквартирным домом

от «18» 06 2018 г. № _____

**ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ООО «УЮТ-МИЧУРИНСК»**

**ПЕРЕД СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ О ВЫПОЛНЕНИИ
ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ЗА 20__ год**

Адрес многоквартирного дома _____

Перечень работ и услуг	Фактически начислено	Фактически затрачено	Фактически оплачено

Управляющая организация



А. Бочарова

Собственник

Барабикас, Л. Б.