



Договор № 27 - 0

обслуживания и ремонта общедомового имущества дома, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Георгиевск __ Мельничная 6/1 __

« 1 » августа 2015 г.

Председатель Совета дома __ Теремец Л.П. __, действующий на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от « 12 » июля 2015 г. № 1, именуемый в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Георгиевск – жилищно - эксплуатационное управление» в лице генерального директора Никишиной Ирины Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений, согласованных с Управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.4. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взывания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, предоставляющим коммунальные услуги.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.7. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы приведена на официальном сайте Управляющей организации.

2. Цель и предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, избранном непосредственную форму управления, решение вопросов пользования указанным имуществом.

2.1.1. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с Приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества.

2.1.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и подводящими сетями

ресурсоснабжающих организации является, на основании Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, стена многоквартирного дома.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по стеновым конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка - входные клеммы автоматического выключателя.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется обслуживание и ремонт, и его характеристика указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

При этом к общему имуществу относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

2.2.1. Внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения в соответствии с п.5, п.6, п.7, п.8 Правил содержания общего имущества (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491).

2.2.2. Вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек).

2.2.3. Мусоропровод.

2.2.4. Лифты, лифтовые шахты и иное, обслуживающие лифты оборудование

2.2.5. Общедомовые приборы учёта коммунальных ресурсов на дом.

2.2.6. Насосы и иные общедомовые устройства.

2.2.7. Оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах.

2.2.8. Межквартирные лестничные площадки

2.2.9. Лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции.

2.2.10. Иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома.

2.2.11. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

2.2.12. Иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество.

3. Обязательства сторон

3.1. Обязательства «Управляющей организации»:

3.1.1. Выполнять в соответствии с Приложением №2 работы по содержанию общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством, а именно в соответствии с минимальным перечнем услуг, утвержденным Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с Приложением №3 текущий ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома в пределах накопленных на расчетном счете «Управляющей организации» средств, перечисленных собственниками помещений дома на текущий ремонт, и в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №4).

3.1.3. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») с оплатой по утвержденному Прейскуранту.

При этом имуществом, не относящимся к общему имуществу дома, является:

1. Внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка (от запорно-регулирующей арматуры) - ванны, унитаза, раковины, смесители, душевые и другие приборы.

2. Отопительные приборы (радиаторы), терморегуляторы на отопительных приборах и иное оборудование для работоспособности отопительных приборов.

3. Внутриквартирные электрические сети - индивидуальные (квартирные) приборы учёта, электросети подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.)

4. Приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения.

5. Оконные и дверные блоки.

6. Другое, обслуживающее помещение «Собственника» (одно помещение дома), имущество (антенны, кондиционеры, сплитсистемы).

3.1.4. Предоставлять «Собственнику» в течение первого полугодия отчет на общем собрании о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.1.5. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») по телефонам, указанным Управляющей компанией в общем доступе (на официальном сайте, на досках объявлений в УК, в подъездах МКД), об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение.

3.1.6. «Управляющая организация» имеет право изменять сроки устранения неисправностей при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».

3.1.7. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, не относящемся к общему имуществу согласно п.п. 3.1.4. настоящего договора.

3.1.8. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

3.1.9.1. Оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество.

3.1.9.2. Составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.9.3. Заключать Договоры о сотрудничестве и совместной деятельности от своего имени, но по поручению «Собственника» и по согласованию с ним с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг.

3.1.9.4. Предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программы

ресурсосбережения.

3.1.9.5. Предоставлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);

3.1.9.6. Рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.9.7. Осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством.

3.1.9.8. Выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников).

3.1.9.9. Своевременно информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендаторов, занимающих нежилое помещение «Собственника») гидравлических испытаниях и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

3.1.9.10. Обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9.11. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, возмещать нанесенные убытки Собственникам помещений, лицам пользующимся помещениями дома в соответствии с Приложением №5.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и является действительным только при наличии подписей представителя Управляющей компании, председателя Совета дома и двух собственников.

3.1.9.12. Выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

3.2. Обязательства «Собственника»:

3.2.1 Своевременно вносить управляющей компании плату за жилищные услуги.

3.2.2. Ежемесячно, не позднее 25 числа текущего месяца, передавать доверенному лицу по дому показания индивидуальных приборов учета.

3.2.3. Соблюдать правила пользования жилым помещением, правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, иные, установленные законодательством требования, выполнять перепланировки и переустройства жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

Бережно относиться к общему имуществу, местам общего пользования, прилегающей территории. Соблюдать правила, указанные в приложении к договору № 5.

3.2.4. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».

3.2.5. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с «Управляющей организацией» электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.6. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

3.2.7. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время в занимаемое помещение работников «Управляющей организации», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время. Заказчик, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

3.2.8. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организации» об аварийных ситуациях (неисправностях) и самостоятельно принять меры к минимизации ущерба.

3.2.9. Незамедлительно уведомлять «Управляющую организацию» об изменении количества граждан, проживающих в помещении «Собственника», о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения «Собственника».

3.2.10. Принимать участие в проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, проживающего в нежилом помещении «Собственника»). Подписывать Акты выполненных работ уполномоченным лицом по дому.

3.2.11. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном

разделом 5 настоящего договора.

3.2.12. При наличии технической возможности установить в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с «Управляющей организацией».

4. Права сторон

4.1. Права «Управляющей организации»:

4.1.1. Взыскивать в судебном порядке с «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») задолженность по оплате помещения.

4.1.2. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 7.1. Договора.

4.1.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества, Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды.

Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

4.1.4. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, проживающему в жилом помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройства.

4.1.5. Приостанавливать или ограничивать по поручению Энергоснабжающих организаций предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.1.7. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

4.1.8. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

4.2. Права «Собственника»:

4.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом 6 настоящего договора. Инициировать проведение общих собраний.

4.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.

4.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

4.2.4. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение «Собственника», не относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.

4.2.5. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

5. Размер платы за обслуживание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

5.1. Плата за жилое/нежилое помещение и для «Собственника» включает в себя:

5.1.1. Плату за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.2. Плата за содержание и ремонт устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ и взимается пропорционально площади помещения.

5.3. Плата за обслуживание и ремонт общего имущества вносится «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающим нежилое помещение «Собственника») ежемесячно, до пятнадцатого числа следующего за истекшим месяца, на основании платежных документов. При перечислении денежных средств через органы почтовой службы или банковские организации, «Собственник» самостоятельно несёт расходы на оплату услуг почтовой службы или банковской организации сверх установленной суммы, указанной в платёжном документе, если иное не предусмотрено утвержденным в порядке, предусмотренном законодательством, финансовым планом МКД на текущий год.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется в

соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается на один год.

5.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен текущий ремонт стоимостью, превышающей платежи «Собственника» на текущий ремонт, накопленные за прошлый период, «Собственник» обязан вернуть «Управляющей организации» разницу между выплаченными им средствами на текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле «Собственника» в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами путем начисления через ЕРКЦ.

5.6. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

5.7. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.8. Собственники или иные Пользователи производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:
за содержание общего имущества дома по 7-00 руб. 1м2 общей площади жилых помещений в месяц;
за ремонт общего имущества дома по 3-00 руб. с 1м2 общей площади жилых помещений в месяц;

Платежи населения за содержание и ремонт мест общего пользования носят накопительный характер для данного дома.

6. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»

6.1. «Собственник», лицо, уполномоченное от имени всех собственников, имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору, а именно:

6.1.1. Направлять в адрес «Управляющей организации» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

6.1.2. Получать информацию о платежах, произведенных «Собственником» помещения во исполнение договора управления настоящим многоквартирным домом.

6.1.3. Получать информацию о расходовании денежных средств, поступающих от собственников помещений.

6.2. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:

6.2.1 Журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работы, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения.

6.2.2. Паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

6.3. «Управляющая организация» в срок, установленный действующим законодательством, предоставляет «Собственнику» на общем собрании письменный отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год.

В отчете указывается:

1. Сумма фактически полученных платежей.

2. Сумма израсходованных средств на выполнение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества

3. Перечень работ по текущему ремонту.

4. Сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов.

Кроме этого, «Управляющая организация» ежемесячно нарастающим итогом предоставляет информацию на

официальном сайте предприятия по электронному адресу georgievsk-zheu@yandex.ru

и на бумажных носителях каждому обратившемуся.

7. Ответственность сторон

7.1. «Собственник» (наниматель, проживающий в жилом помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за обслуживание и ремонт помещения и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить «Управляющей организации» пени в соответствии с действующим законодательством.

7.2. «Собственник» несет административную, гражданско - правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.

7.3. «Собственник» несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу в соответствии с п. 3.1.4. настоящего договора.

7.4. Дееспособные члены семьи «Собственника» несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.

7.5. «Управляющая организация» несет ответственность перед «Собственником» за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

7.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, «Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору.

7.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

8. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

8.1. Настоящий договор действует с 1 августа 2015г. до 1 августа 2016г.

8.2. В случае, если общим собранием собственников помещений не будет принято решение о прекращении

правоотношений, в срок не позднее чем за 15 рабочих дней до срока окончания его действия, то договор считается пролонгированным на каждый последующий календарный год.

Изменение тарифа оформляется дополнительным Соглашением к договору.

8.3. «Управляющая организация» обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.

8.4. Досрочное расторжение настоящего договора возможно при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома с предупреждением другой стороны не менее, чем за месяц.

8.5. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания общего имущества многоквартирного дома, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части.

8.6. При просрочке оплаты «Собственниками» настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по содержанию многоквартирного дома за месяц и более от общего объема начисления, «Управляющая организация» вправе отказаться от исполнения настоящего договора полностью или частично путём направления письменного уведомления и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

8.7. Если допущенные «Управляющей организацией» отступления в работе не были устранены в установленный «Собственниками» разумный срок, либо не было произведено соразмерного уменьшения цены в соответствии с п.п. 7.6. настоящего договора, или допущенные «Управляющей организацией» недостатки в работе являются существенными и неустраняемыми, «Собственник» вправе потребовать принять решение на общем собрании собственников об отказе от настоящего договора и возмещении убытков.

8.8. «Собственник» на основании решения общего собрания, предупредив «Управляющую организацию» письменно не менее, чем за 30 дней, вправе отказаться от настоящего договора. При этом «Собственник» обязан возместить «Управляющей организации» убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах разницы между суммой средств, затраченных «Управляющей организацией» на содержание и ремонт общего имущества дома, и фактически оплаченных «Собственником» платежей.

9. Особые условия

9.1. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, «Собственники» совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению. Одновременно общим собранием определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Изменение условий договора оформляется в порядке, определенном п. 8.4. настоящего договора.

9.2. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя "Собственников", второй у "Управляющей компании". "Управляющая компания" имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

9.4. Взаимоотношения "Сторон", не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания: ООО "Георгиевск – ЖЭУ"
357820, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Ермолова, дом № 35
ИНН 2625032803, КПП 262501001

Телефон /факс 8-(87951)-2-54-60

Банковские реквизиты:

Расчетный счет: Северо-Кавказский Банк ОАО «Сбербанк России»

Корреспондентский счет: 30101810600000000660

БИК: 040702660

Сен. директор



Тикшинова И.М.



Приложение № 2
к договору

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 крыши) 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 приямок, 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

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;

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.

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;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
очистка и промывка водонапорных баков;
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
удаление воздуха из системы отопления;
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
мытьё окон;
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.***

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
очистка придомовой территории от наледи и льда;
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
подметание и уборка придомовой территории;
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

26. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

27. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Примечание: *** Уборка лестничных клеток может производиться собственниками жилых помещений самостоятельно. Уборка по договору с ООО «Георгиевск – ЖЭУ» выполняется только в случае изъявления желания жителей дома на получение данной услуги (наличие коллективного заявления), и рассчитывается при включении в тариф дополнительно.

Приложение №3
к выполнению работ по ремонту
общего имущества многоквартирного дома

ОБЩИЙ ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг, входящих в цены за ремонт жилья, выполняемых ООО «Георгиевск – ЖЭУ»
при обслуживании жилищного фонда города Георгиевска

1. Фундаменты

1.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

2.1. Герметизация стыков, ремонт фасадов.

3. Перекрытия

3.1. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин.

4. Крыши

4.1. Устранение неисправностей всех видов кровель (кроме полной замены покрытия), замена водосточных труб.

5. Оконные и дверные заполнения

5.1. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещениях.

6. Межквартирные перегородки.

6.1. Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

7.1. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

8.1. Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Внутренняя отделка.

9.1. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях и других общедомовых вспомогательных помещениях.

10. Внутренняя система центрального отопления

10.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

11. Внутренняя система водоснабжения

11.1. Установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.

12. Внутренняя система электроснабжения

12.1. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

13. Вентиляция

13.1. Восстановление работоспособности внутренних систем вентиляции.

14. Специальные общедомовые технические устройства.

14.1. Замена и восстановление работоспособности элементов и частей элементов специальных действующих общедомовых технических устройств.

15. Внешнее благоустройство.

15.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

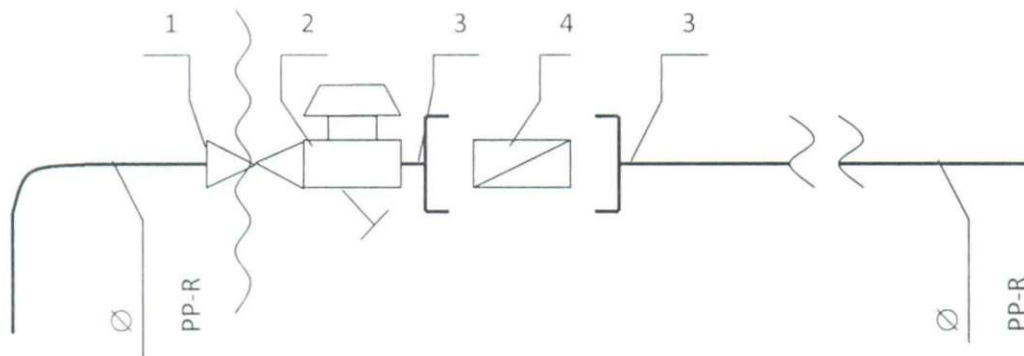
Примечание: Платежи населения за работы по ремонту общедомового оборудования носят накопительный характер. Работы выполняются в соответствии с периодичностью, планами текущего ремонта и графиками технического обслуживания.

Приложение 4
к договору управления
Многоквартирным домом

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема



1. Резьба
2. Шаровой кран
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Прибор учета

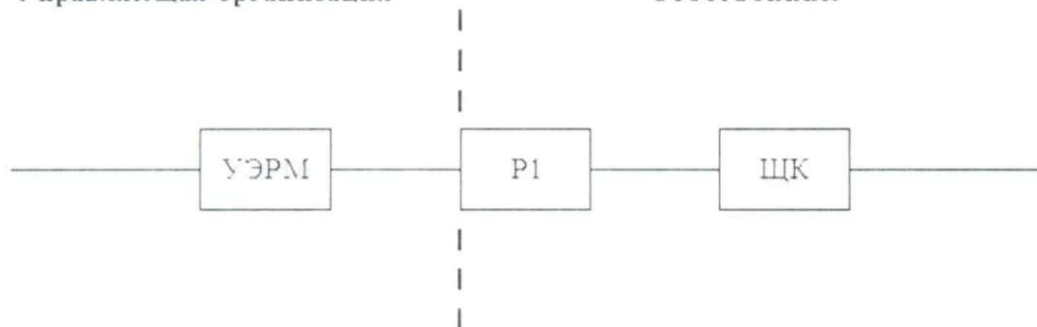
Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева.

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру

Схема

Управляющая организация

Собственник



УЭРМ - устройство этажное распределительное

Р1 - счётчик электронный, R-х тарифный

ЩК - щиток квартирный

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Приложение № 5
к договору управления

О проведении ремонтно-строительных работ и бережном отношении к общему имуществу.

Собственникам, арендаторам и нанимателям необходимо :

1. Бережно относиться к общему имуществу, местам общего пользования, прилегающей территории.
2. При проведении ремонтно-строительных работ в помещениях соблюдать чистоту на местах общего пользования.
3. Строительный и прочий мусор складировать только в прочные мешки в своих квартирах или нежилых помещениях.
4. Выставлять строительный мусор в местах общего пользования (лестничные площадки, лестницы и подвалы) и складировать его в контейнеры, предназначенные для бытовых отходов, **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО!**

5. Вывозить весь строительный мусор собственными силами и за свой счет.

В противном случае, на виновников будут составляться акты о нарушении правил соблюдения санитарного состояния мест общего пользования.

6. Соблюдать правила пользования канализацией и проинструктировать членов своей семьи и рабочих, занимающихся ремонтом в помещении, о контроле сливной воды в канализацию на наличие тряпок и других посторонних предметов в ведрах, а также строительного мусора и раствора.

7. Бережно и аккуратно относиться к лифтам, не вывозить мусор в мешках с дырами, не царапать стены лифтовой кабины. Перед началом погрузочных работ застилать лифты картоном или полиэтиленом.

Помните, что от неаккуратного обращения лифты ломаются, а восстанавливать необходимо за счет собственников.

8. При проведении сварочных работ соблюдать правила техники безопасности и пожарной безопасности.

9. Вследствие нанесения ущерба собственникам или порчи общего имущества виновник оплачивать полностью ремонтно-восстановительные работы за свой счет.

10. Проявлять уважение к соседям, соблюдать временной режим строительно-ремонтных работ с 9-00 до 21-00.

9. Помнить, что система водоснабжения и теплоснабжения находится под давлением. Нести ответственность за затопление соседей в связи с недобросовестным отношением к ремонтным работам своими силами.

10. Внимательно читать все объявления на отведенных для этого местах, в том числе о необходимости присутствия в квартире при проведении гидравлических испытаний системы отопления.