ДОГОВОР № 22/02-17
УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ
МКД №17 по улице Комсомольская , г. Салаира

г. Салаир « 01» февраля 2017 год.

Собственники жилого помещения в многоквартирном доме № 17 по улице Комсомольская , г. Салаира, согласно Реестра собственников помещений, подписавших Договор управления общим имуществом МКД, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение№1), именуемый в дальнейшем **«Собственник»** с одной стороны и ООО УК «Жилфонд», в лице генерального директора Бакланова Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем **«Компания»**, с другой стороны, руководствуясь Жилищным Кодексом РФ и Гражданским Кодексом РФ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ЦЕЛИ ДОГОВОРА.

1.1. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и иными соответствующими правовыми и нормативными актами.

1.2. На основании проведенного общего собрания собственников жилых помещений, протокол № 1 от «22 » января 2017 года в многоквартирном жилом доме по адресу: **Кемеровская обл., г. Салаир, ул. Комсомольская , дом 17,** «Собственник» имеющий на праве собственности жилые и нежилые помещения, указанные в Приложении №1 к настоящему договору, передает, а «Компания» принимает полномочия по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, за счет средств «Собственников» в целях:

-обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан;

-обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

-обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома;

-обеспечить надлежащий текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

-решение вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома;

- иные цели, определяемые общим собранием собственников помещений.

1.3. Протоколом общего собрания собственников МКД от «22» января 2017г. №1 определен порядок внесения платы за коммунальные услуги, как прямые платежи предприятиям-поставщикам коммунальных услуг. Следовательно, «Компания» не является исполнителем коммунальных услуг: отопления, водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения.

1.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений МКД.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору «Компания» по поручению «Собственников», за их счет обязуется выполнять действия, направленные на достижение целей, указанных в п.1.2.настоящего договора, осуществлять работы и услуги по содержанию, текущему ремонту дома.

2.2. «Собственники» обязуются своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также на реализацию иных решений и целей согласно настоящего договора.

2.3. «Собственники» помещений дают согласие «Компании» осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке при наличии задолженности более 2-х месяцев, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование,

уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

2.4. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), которые могут обеспечить доступ в помещение собственника в течение нормативного срока для устранения аварии.

При отсутствии таких сведений Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам, возникший в результате аварии и увеличения нормативного времени для её устранения.

2.5. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом собственника является:

-по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

-на внутридомовых сетях холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире);

-на внутридомовых сетях канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

-на сетях электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенные в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит общему имуществу.

2.7. Границы эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников и имуществом предприятий-поставщиков коммунальных услуг определяются актами и технической документацией.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Компания» обязуется за вознаграждение из общих средств собственников осуществлять следующие работы и услуги по содержанию, техническому обслуживанию (Приложение №3) и текущему ремонту общего имущества дома (Приложению № 4):

3.1.1. Проводить текущий ремонт мест общего пользования многоквартирного дома в соответствии с годовым планом работ и заявками собственников.

3.1.2. Проводить техническое обслуживание инженерного оборудования и строительных конструкций в соответствии с требованием законодательства РФ, включая осмотры и сезонную подготовку инженерного оборудования и строительных конструкций дома.

3.1.3.Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.4. Обеспечить уборку и санитарное содержание мест общего пользования.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.6. Заключать договоры, в случае необходимости, с организациями обеспечивающие выполнение данного договора.

3.1.7. Выполнять дополнительные работы и услуги, не противоречащие действующему законодательству, на условиях решения общего собрания собственников за дополнительную плату.

3.2. При осуществлении деятельности по выполнению вышеперечисленных работ и услуг «Компания» обязуется:

3.2.1. Обеспечить учет поступающих от «Собственников» заявок, предложений и жалоб, сообщать собственнику номер и дату регистрации заявки. Претензии и жалобы рассматривать в течение 15-ти дней, по требованию «Собственника» предоставлять письменный ответ.

3.2.2. После поступлении заявок обеспечить устранение недостатков в сроки, установленные законодательством РФ (в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением ГК РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г.), или в течение 10-ти дней (если сроки выполнения работ не определяются какими-нибудь нормативными актами и документами), или информировать «Собственников» о причинах, по которым работы по данной заявке не могут быть выполнены.

3.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников и имуществом предприятий-поставщиков коммунальных услуг.

3.2.4. Ежеквартально предоставлять отчет о выполненных услугах и работах по содержанию, текущему ремонту дома и указанием их стоимости.

3.2.5. Контролировать действия третьих лиц в случае привлечения их на договорной основе для выполнения отдельных работ и услуг (в соответствии с п.4.1.1), нести ответственность за их деятельность.

3.2.6. Обеспечить за счет личных средств собственников отдельных помещений обслуживание и ремонт систем водоснабжения и канализации, являющихся их личной собственностью.

3.2.7. Подготовить отчет о выполнении условий настоящего договора за прошедший календарный год в течение первого квартала, следующего за отчетным годом. Отчет передается председателю Совета дома.

3.3. «Собственники» обязуются:

3.3.1. Ежемесячно, в соответствии с гл.VII ЖК РФ, оплачивать в ООО «Сибирь-Расчетно-кассовый центр», далее РКЦ, «Компании» обязательные ежемесячные платежи на содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, установленном решением общего собрания собственников. По помещениям, находящимся в государственной или муниципальной собственности, переданных в пользование третьим лицам, оплату производят пользователи (наниматели, арендаторы, балансодержатели) указанных помещений, принимающие обязанности собственников помещений при исполнении настоящего договора.

3.3.2. При переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения и др.) собственник помещений обязан погасить задолженность по оплате за жилищные услуги, и иные цели, обусловленные настоящим договором, сложившуюся на дату перехода права собственности.

3.3.3. Допускать в занимаемое помещение представителей «Компании» и представителей специализированных организаций, имеющих договоры с «Компанией».

3.3.4. За свой личный счет осуществлять содержание и текущий ремонт имущества и инженерного оборудования, находящегося внутри собственного помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, и устранять допущенные им нарушения правил эксплуатации общего имущества дома, которые привели или могут привести к порче общедомового имущества, или угрожать здоровью и имуществу третьих лиц.

3.3.5. Поддерживать собственное помещение в надлежащем техническом, санитарном, пожаробезопасном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.6. Нести личную ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу, здоровью и имуществу третьих лиц при ненадлежащем исполнении собственником жилого или нежилого помещения п.п.3.3.4 и 3.3.5.

3.3.7. Уведомлять «Компанию» об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о необходимости заключения договора с « Компанией».

3.3.8. Производить переоборудование и (или) перепланировку жилого или нежилого помещения в порядке, установленном действующим законодательством с обязательным согласованием с «Компанией».

3.3.9. В случае отсутствия согласования на перепланировку (переоборудование) привести жилое (нежилое) помещение в первоначальное состояние за свой счет.
3.3.10. «Собственники» не вправе без оформления в установленном порядке письменного разрешения:
-производить переоборудование инженерных сетей, нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;
-устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуры;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- выполнять работы, приводящие к порче помещений, изменению конфигураций и (или) перепланировки, переустройству жилых, нежилых помещений, включая работы на фасадах и балконах дома, не допускать проведение работ, нарушающих нормативные условия технической эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома.
3.3.11. При наличии актов об аварийном состоянии отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома, предписаний от государственных органов и органов местного самоуправления с требованием устранить выявленные нарушения (провести работы) по дому «Собственники» обязаны оплатить «Компании» работы по устранению выявленных нарушений, если данные нарушения не были допущены по вине «Компании».
3.3.12. В случае отсутствия денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома в необходимом для проведения ремонтных работ объеме, «Компанией» будут использоваться денежные средства «Компании», которые собственники обязаны возвратить «Компании» вне зависимости от срока действия договора.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. «Компания» имеет право:
4.1.1. Привлекать на договорной основе третьих лиц к оказанию отдельных видов услуг и работ в соответствии с целями настоящего договора. Договоры могут заключаться как от лица «Компании», так и от имени «Собственников» при наличии доверенности.
4.1.2. Организовывать и проводить по своей инициативе общее собрание собственников, принимать участие в общих собраниях собственников в случае приглашения от собственника, по инициативе которого оно проводится.
4.1.3. Если физический износ общего имущества многоквартирного дома достиг установленных законодательством РФ предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, что отражено в акте осмотра и подтверждается предписанием, выданным органами, осуществляющими контроль за использованием и сохранностью жилого фонда, «Компания» имеет право без согласования с «Собственниками» и за их счет провести работы по устранению выявленных дефектов.
4.1.4. В установленном законодательством и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате услуг.
4.2. «Собственники» имеют право:
4.2.1. На получение от «Компании» услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, в соответствии с настоящим договором.
4.2.2. Определять перечень и объемы работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома (с учетом целей настоящего договора, требований законодательства, предложений «Компании» и собственных пожеланий). Перечень и стоимость работ по текущему на год (план работ) утверждается Советом дома с учетом актов осмотров, предложений «Компании», пожеланий собственников помещений многоквартирного дома и в объеме, не превышающем накопленных денежных средств на л/счете дома.
4.2.3. При необходимости по согласованию с «Компанией» изменять перечень и объемы предоставляемых услуг и работ.
4.2.4. Осуществлять контроль за выполнением «Компанией» обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

4.2.5. Передать права на представление своих интересов в отношениях с «Компанией», регулируемых настоящим договором, полномочному представителю – председателю Совета дома.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена настоящего договора определяется суммой обязательных ежемесячных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Стоимость услуг (Приложение № 5)

В случае вступления в силу изменений в жилищном законодательстве РФ, в состав платы за содержание жилого помещения, будут включены расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.2. Тарифы (ежемесячные суммы оплаты за услуги, предоставляемые «Компанией» согласно настоящему договору) устанавливаются в размере и в соответствии со Сметой затрат МКД № 17 по ул. Комсомольская на 2017 год и составляет 9,99 руб./м2 от общей площади жилого помещения. При принятии на общем собрании решения собственниками об утверждении размера платы (тарифа) на очередной календарный год, собственники учитывают, что размер платы не может быть менее установленного размера платы, который рассчитан из учета минимального набора услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, с учетом требований законодательства РФ.

5.2.1. Тариф утвержден на один календарный год и может быть пересмотрен только в следующем календарном году. Тариф может быть пересмотрен, в случае принятия новых нормативных актов, постановлений и законов, изменяющий порядок определения экономически обоснованного тарифа по ремонту и содержанию общего имущества.

5.3. Каждый собственник МКД обязан внести плату (согласно п.3.3.1 и 5.2) до 20-го числа месяца, следующего за истекшим, на основании счет-квитанции в РКЦ.

5.4. Если собственники помещений не приняли на общем собрании решения об утверждении размера платы (тарифов), то размер устанавливается на уровне прошлого года с учетом повышения на коэффициент предельной индексации изменения платы за жилое помещение, утвержденный в установленном законом порядке, либо на уровне оплаты жилищных услуг, установленном решением органа местного самоуправления или иного уполномоченного органа.

5.5. Оплата работ и услуг по настоящему договору осуществляется за счет денежных средств – платежей собственников помещений, оплачиваемых в РКЦ и аккумулированных на лицевом счете многоквартирного дома. Основанием к оплате выполненных работ, оказанных услуг, а также к списанию денежных средств с лицевого счета дома являются акты приема-передач выполненных работ (услуг) или иные документы, подтверждающие выполнение работ (услуг), подписанные председателем Совета дома.

6. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

6.1. «Компания» при производстве планового осмотра общего имущества многоквартирного дома, проводимого в соответствии с утвержденным графиком, составляет соответствующий акт, в котором отражается необходимый перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества согласовывается с представителем собственников жилья и утверждается общим собранием собственников помещений дома.

6.3.Текущий ремонт общего имущества собственников (нанимателей) многоквартирного дома производится в перечне и объеме, утвержденном общим собранием собственников и при наличии необходимых денежных средств поступающих на счет «Компании» за услугу по содержанию и техническому обслуживанию многоквартирного дома.

6.4. Перечень работ по текущему ремонту, который необходимо производить, устанавливается на 1 календарный год и может меняться, в сторону увеличения или уменьшения объема и перечня работ, в зависимости от поступления денежных средств на счет «Компании», а так же на основании решения собственников многоквартирного жилого дома оформленного

протоколом общего собрания, с определением источника финансирования таких работ в случае увеличения объемов работ или в случае отсутствия денежных средств на счете дома в необходимом для проведения ремонтных работ объеме.
6.5. Оплата за текущий ремонт производится собственниками после подписания председателем Совета дома акта сдачи-приемки выполненных работ. Расчеты производятся собственниками в безналичной форме путем перечисления денежных средств с лицевого счета многоквартирного дома на расчетный счет «Компании» через РКЦ.
6.6. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества включает в себя:
- частичный ремонт кровли;
- частичный ремонт межпанельных швов;
- частичный ремонт отмостки;
- косметический ремонт подъездов;
- частичный ремонт элементов благоустройства (малые формы, ограждения, фасады, подъездные козырьки);
- замена и ремонт окон в местах общего пользования и подъездных дверей;
- частичная замена стояков, разводки холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Контроль за выполнением «Компанией» ее обязанностей по настоящему договору осуществляется: - председателем Совета дома, избранным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, действующим на основании протокола общего собрания МКД № 17 по ул. Комсомольская .
7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Компанией» своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, повлекших материальный ущерб «Собственнику», имуществу собственников (как личному, так и общему), «Компания» должна возместить ущерб на основании Акта.
7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей «Компании», «Собственников», свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления, характер ущерба, его причины и последствия, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имуществу.
7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Собственниками» своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, повлекших материальный ущерб «Компании», «Собственники» обязаны возместить ущерб.
7.5. В случае ненадлежащего исполнения «Собственниками» своих обязательств по внесению платы на содержание и текущий ремонт дома «Компания» имеет право в одностороннем порядке снизить объемы предоставляемых «Собственникам» услуг и работ по ремонту (по сравнению с запланированными).
7.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если это произошло вследствие возникновения непреодолимых обстоятельств: стихийных бедствий, массовых беспорядков или иных форс-мажорных обстоятельств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Договор вступает в силу с «01» февраля 2017г., и действует до «01» февраля 2018г., а в части расчетов – до полного исполнения сторонами своих обязательств.
8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.
8.3. Стороны имеют право по взаимному согласию изменить договор. Изменение перечня и объемов работ и услуг, предоставляемых «Компанией» в соответствии с настоящим договором, допускается на основании решения общего собрания собственников (по согласованию с «Компанией») и оформляется в виде дополнительного соглашения.

8.4. Все дополнительные соглашения и приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и действуют в сроки, установленные для настоящего договора. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

8.5. Настоящий договор, может быть, расторгнут досрочно сторонами в порядке, установленном действующим законодательством.

8.6. При расторжении договора по инициативе любой из сторон, в случае, если на дату расторжения договора расходы «Компании» на содержание и ремонт дома превышают начисленную на лицевой счет дома сумму платежей, «Собственники» возмещают разницу.

8.7. Если на дату расторжения договора сумма, собранная на лицевом счете дома, превышает расходы «Компании», разница перечисляется «Компанией» на расчетный счет организации, которую «Собственники» решением общего собрания выбрали в качестве обслуживающей.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Приложение № 1 – Реестр собственников помещений, заключивших Договор управления общим имуществом МКД, расположенного по адресу: г. Салаир, ул. Комсомольская , д.17

Приложение № 2 – Состав общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 4 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Стоимость услуг содержания общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Салаир, ул. Комсомольская , д.17

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Собственники»

Реестр собственников помещений, заключивших Договор управления общим имуществом МКД, расположенного по адресу: г. Салаир, ул. Комсомольская , д.17 (Приложение№1)

«Компания»

ООО УК «Жилфонд »
Юридический адрес: 652770, Кемеровская область, г.Салаир, ул.Попова, 18
ИНН/КПП 4202048838/ 420201001
ОГРН 1154202000050
р/счет40702810726000005773 в отделении № 8615 Сбербанка России г.Кемерово
БИК 043207612
кор/счет 30101810200000000612
Генеральный директор –
Бакланов Александр Александрович

_____/ **А.А. Бакланов**

М.П.

Приложение № 2
к Договору управления № 22/02-17 от 01 февраля 2017г.
Многоквартирного дома г.Салаир,ул. Комсомольская, д.17 ;

Состав
общего имущества в многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома г.Салаир,ул. Комсомольская, д.17;
номер и дата технического паспорта _____;
серия, тип постройки _____;
год постройки _____1980_____;
этажность _____5_____;
количество квартир _____80_____;
общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 5034,9 кв. м;
общая площадь жилых помещений 4526 кв. м;
общая площадь нежилых помещений _____0_____ кв. м;
степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
год последнего комплексного капитального ремонта _____ _____;
правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____нет_____
площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
_____ кв. м;
кадастровый номер земельного участка _____42:39:0301001:29_____.

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики
помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:	
- межквартирные лестничные площадки,	508,9
- лестницы,	
- лифты, лифтовые и иные шахты,	нет
- коридоры,	нет
- колясочные,	нет
- чердаки,	
- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);	
крыши;	
ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);	
ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);	

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):	
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективны	
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых)	
приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;	
внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;	
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;	
ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.	
Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место	

Приложение N3

к Договору № 22/02-17 дома № 17 по ул. Комсомольская , г. Салаира

от 01 февраля 2017 г.

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Салаир, ул. Комсомольская , д.17

I . Перечень работ по содержанию жилья

• Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов , набивка сальников , мелкий ремонт теплоизоляции , устранение течи в трубопроводах , приборах и арматуре , разборка , осмотр и очистка грязевиков воздухосборников , вантозов , компенсаторов , регулирующих кранов вентилей , задвижек , очистка от накипи запорной арматуры и др .).

• Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп , мелкий ремонт электропроводки и др .).

• Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах .
• Проверка исправности канализационных вытяжек .
• Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах .
• Ликвидация протечек кровли и др .
• Проверка заземления оболочки электрокабеля , замеры сопротивления изоляции проводов .

Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне - летний период :

• Укрепление водосточных труб , колен и воронок .
• Консервация системы центрального отопления .
• Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях .
• Утепление чердачных перекрытий .
• Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях .
• Ремонт , регулировка и испытание систем центрального отопления .
• Проверка состояния продухов в цоколях зданий .
• Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях .

Прочие работы :

• Регулировка и наладка систем центрального отопления .
• Регулировка и наладка вентиляции .
• Удаление с крыш снега и наледей .
• Очистка кровли от мусора , грязи , листьев .
• Уборка и очистка придомовой территории .
• Уборка общих помещений .
• Дератизация , дезинфекция подвалов.

Организация работ по содержанию и ремонту дома .

От Управляющей организации ООО УК «Жилфонд»

Генеральный директор _____ А.А. Бакланов.

Собственники: Реестр собственников помещений, заключивших Договор управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Салаир,

ул. Комсомольская ,д.17 (Приложение№1)

Приложение N4

к Договору № 22/02-17 дома № 17 по ул. Комсомольская , г. Салаира

от «01» февраля 2017 г.

II . Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

• Устранение местных деформаций , усиление , восстановление поврежденных участков фундаментов , вентиляционных продувов , отмосток и входов в подвалы .

• Герметизация стыков (межпанельных швов , трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов , смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен , восстановление кирпичной кладки несущих стен .

• Частичная смена отдельных элементов перекрытий , заделка швов и трещин в местах общего пользования , их укрепление и окраска .

• Усиление элементов деревянной стропильной системы , антисептирование и антиперирование , устранение неисправностей стальных , асбестоцементных и других кровель , замена водосточных труб , ремонт гидроизоляции , утепления и вентиляции .

• Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования .

• Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц , балконов , крылец (зонты , козырьки над входами в подъезды , подвалы , над балконами верхних этажей).

• Замена , восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования .

• Восстановление отделки стен , потолков , полов отдельными участками в подъездах , технических помещениях , в других общедомовых вспомогательных помещениях , в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар , затопление и др .).

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

• Установка , замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения , канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

• Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов , а также приборов учета электрической энергии , расположенных в местах общего пользования).

• Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции .

• Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов , крышек клапанов и шиберных устройств .

• Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров , проездов , дорожек ограждений и оборудования спортивных , хозяйственных площадок для отдыха , площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников в границах территорий , закрепленных за домом .
• Ремонт оборудования детских и спортивных площадок .
• Ремонт просевших отмосток фундамента.

Приложение №5
К договору управления № 22/02-17

от «01» февраля 2017г.

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

№ п/п	Перечень услуг	Состав работ и периодичность	Стоимость работ и услуг в месяц на 1 кв.м. площади в руб.	Периодичность выполненных работ
		Содержание жилого дома		
1.	Содержание придомовой территории:	В летний период с периодичностью:	1,57	
		- подметание территории с твёрдым покрытием – 5 раз в неделю;		Рабочий день
		- уборка мусора с газона, очистка урн - 5 раз в неделю;		Рабочий день
		- кошение газонов – июнь-август		
		- погрузка крупногабаритного мусора – 2 раза в неделю		Рабочий день
		В зимний период с периодичностью:		
		- подметание территории с твёрдым покрытием – 5 раз в неделю;		Рабочий день
		- сдвигание свежевыпавшего снега во время снегопада – по мере необходимости ;		Рабочий день
		- сметание снега со ступеней перед входом в подъезд во время снегопада – по мере необходимости с начала снегопада ;		Рабочий день
		- посыпка песком – по мере необходимости		Рабочий день
2.	Уборка подъездов	Летний период с 1 апреля по 31 октября	1,62	
		Влажная уборка - 1 раз в неделю;		Одна неделя
		Вытирание пыли с перил, с подоконных досок и почтовых ящиков - - 1 раз в неделю;		Одна неделя
		Зимний период с 1 ноября по 31 марта		
		Влажное подметание – 1 раз в неделю		Одна неделя
		Вытирание пыли с перил, с подоконных досок и почтовых ящиков–1 раз в неделю		Одна неделя
		Мытьё окон и панелей , послеремонтная уборка - 1 раз в год Мытье лестничных площадок -1раз в месяц		1 год
3.	Дератизация и дезинфекция	Дератизация и дезинфекция подвальных помещений – по заявке населения	0,03	По мере необходимости в период управления У.О.
4	Аварийное обслуживание	Аварийное обслуживание по заявкам населения – круглосуточно	1,79	На период управления У.О.
5	Техническое обслуживание систем отопления, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации	Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, укрепления трубопроводов - профилактика 2 раза в год, далее по мере необходимости.	1,81	На период управления У.О.
6	Техническое обслуживание систем электроснабжения	Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения –	0,23	На период управления У.О.

		профилактика 2 раза в год, далее по мере необходимости.		
7	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания - профилактика 2 раза в год, далее по мере необходимости	0,7	На период управления У.О.
Управление многоквартирным домом				
8	Управленческие расходы	Планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов, осуществление систематического контроля над качеством работ, услуг; оплата работ и услуг подрядчиков, взыскание задолженности с населения, ведение технической документации, работа с населением, в т.ч. рассмотрение жалоб и обращений и другое – календарный год	1,80	На период управления У.О.
9		Услуги по начислению и приёму платежей ООО «ЕИРЦ» - ежемесячно	0,44	На период управления У.О.
Итого			9,99	

Подписи сторон:

Собственники: Реестр собственников помещений, заключивших Договор управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Салаир, ул. Комсомольская, д.17 (Приложение№1)

От Управляющей организации ООО УК «Жилфонд»

Генеральный директор _____ А.А. Бакланов