

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом.

г. Кемерово

«28» июля 2015г.

Собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. 2-я Заречная, 3 «а» (согласно Приложения № 4), именуемые в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации,

и **ООО «УК «Кемерово-Сити»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора **Голосова Евгения Николаевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме на основании права собственности (найма и на иных законных основаниях).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

1.3. Понятия, используемые в настоящем договоре:

Собственник помещения - субъект гражданского права (члены семей собственника, наниматели или юридическое лицо), право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением.

Многokвартирный дом (МКД) – совокупность двух и более квартир (помещений), имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме (в том числе чердаки, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме), крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение (канализование), электроснабжение.

Орган управления многоквартирным домом – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома – физическое лицо, избранное из числа Собственников помещений многоквартирного дома на общем собрании, осуществляющий руководство текущей деятельностью многоквартирного дома. Председатель совета МКД подотчетен общему собранию Собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом - выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Исполнитель - организации (предприниматели), оказывающими услуги необходимые для комфортного и безопасного проживания (дератизация, обслуживание лифтов, электромагнитных замков, вывоз твердых бытовых отходов, уборка внутридомовых мест общего пользования и придомовой территории, текущий ремонт жилого здания и благоустройство придомовой территории, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых водопроводно-канализационных сетей, обслуживание систем дымоудаления и пожаротушения, техническое обслуживание инженерных сетей и оборудования, капитальный ремонт и др.), а также организации коммунального комплекса по снабжению коммунальными ресурсами обеспечивающими предоставление коммунальных услуг (ресурсоснабжающие организации).

1.4. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными положениями гражданского законодательства РФ.

1.5. Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (передачу представителю для взыскания платежей по настоящему договору в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.6. Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о передаче в пользование помещению, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей. Управляющая организация обязуется хранить переданные данные, соблюдать конфиденциальность и не передавать без согласия Собственника.

2. Предмет договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от своего имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Собственнику направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Состав общего имущества, перечень работ по его содержанию приведен в Приложении № 1.

Перечень и качество коммунальных услуг приведен в Приложении № 2.

Состав и периодичность выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества жилых домов приведен в Приложении № 3.

2.3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества включает в себя работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов. Данный перечень и стоимость данных работ утверждается решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии со статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации, а в случае отсутствия такого решения к началу календарного года текущий ремонт общего имущества - производится в соответствии с перечнем (Приложение № 3).

2.4. Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает в себя комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома и финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и оплачивается Собственником помещений в многоквартирном доме ежемесячными взносами.

Капитальный ремонт общего имущества производится в соответствии с планом, за исключением аварийных ситуаций, нарушающих благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным жилым домом надлежащего качества, в зависимости от фактического состояния общего имущества многоквартирного жилого дома и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственника.

3.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг надлежащего качества Собственнику.

3.1.3. В целях исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.1., 3.1.2. настоящего Договора заключать следующие договоры с Исполнителями, оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также с организациями коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг Собственнику: - холодное и горячее водоснабжение; - водоотведение; - отопление; - дератизация (дезинсекция); - обслуживание лифта (в домах 9 и более этажей); - вывоз твердых бытовых отходов; - содержание придомовой территории; - текущий ремонт жилого здания и благоустройство придомовой территории; - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых водопроводно-канализационных сетей; - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сетей отопления; - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых электрических сетей; в т.ч. обслуживание систем дымоудаления и пожаротушения (при наличии системы в доме) - работы по поверке и ремонту общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, тепла, электроэнергии; - обслуживание электромагнитных замков (при наличии); - техническое обслуживание системы автоматизации тепловых узлов; - капитальный ремонт общего имущества; - иные услуги по согласованию Сторон.

3.1.4. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.5. Перечислять Исполнителям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, полученную от застройщика, собственников помещений в многоквартирном доме или управлявшей ранее организации.

3.1.7. Контролировать качество материалов, применяемых Исполнителями услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией. Требовать от привлеченных Управляющей организацией Исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие использования материалов ненадлежащего качества, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

3.1.8. Организовать ведение индивидуального учета поступающих средств, выполненных работ и услуг по управлению МКД.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от Собственников в установленный законом срок, давать по ним полные ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.10. Проводить технические осмотры МКД с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.11. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала текущего года Управляющая организация представляет Собственникам отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на информационных стендах в подъездах дома, в офисах Управляющей организации или размещается на сайте организации.

3.1.12. Своевременно информировать через объявления на подъездах МКД :

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ при выполнении работ управляющей организацией, и не позднее 1 календарного дня до даты работ ресурсоснабжающими организациями.

3.1.13. Восстановить техническую документацию по многоквартирному дому (при ее утрате по вине управляющей организации).

3.1.14. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.15. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание. Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей.

3.2.2. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.3. Производить осмотры состояния инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.4. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях (угрожающих жизни и здоровью граждан) в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии правоохранительных органов с составлением соответствующего акта.

3.2.5. Осуществлять беспрепятственный вход в помещения Собственников для производства аварийных работ.

3.2.6. Своевременно и полностью получать от Собственников оплату на условиях настоящего договора.

3.2.7. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 1,2, 3 настоящего договора, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе согласно утвержденному перечню платных услуг.

3.2.8. На условиях, определенных решений общего собрания Собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственникам.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

3.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему договору.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику, имеющему задолженность по коммунальным услугам : горячей воды и электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.13. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома или информационных стендах.

3.2.14. С согласия Собственников использовать общее имущество многоквартирного жилого дома (*заключать договора на размещение на фасаде дома, в подъездах и лифтах: рекламных конструкций, баннеров, вывесок и договора с провайдером связи и интернета) с ежегодным отчетом о собранных средствах.*

В случае получения денежных средств от использования общего имущества многоквартирного жилого дома, расходовать их на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, а также иные цели по согласованию с собственниками, Советом МКД (*при наличии*), с предоставлением отчета.

3.2.15. Не передавать в пользование третьих лиц общее имущество многоквартирного дома (подвалы, колясочные, технические этажи и др.подсобные помещения с техническим оборудованием) МКД. Разрешить Управляющей организации использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (подвалы, технические этажи и др.подсобные помещения, где размещено техническое оборудование МКД) для выполнения работ по управлению МКД в служебных целях.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственника:

4.1. Собственники вправе:

4.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых обязательств, установленных договором, устранения выявленных недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.

4.1.3. По письменному заявлению Собственника требовать от Управляющей организации производства начисления оплаты по договору с учетом имеющихся льгот, в соответствии с действующим законодательством.

4.1.4. Осуществлять контроль за исполнением настоящего договора и иных договоров с Управляющей организацией.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание и ремонт помещения.

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника при его временном отсутствии на случай проведения аварийных работ. При не предоставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Поддерживать чистоту и порядок на балконах и лоджиях в местах общего пользования, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования многоквартирного дома.

4.2.4. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

4.2.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. (Ознакомиться с инструкциями по эксплуатации систем жизнеобеспечения дома и квартиры на сайте Управляющей организации в разделе «Важная информация» - «Потребителю»). При нарушении, Собственник обязан возместить ущерб, причиненный его действиями.

4.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе, при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещи, вещества и предметы, захламляющие помещения и загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.7. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения

в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную /расчетную/ мощность для внутримодовых электросетей квартиры (10 кВт). С регламентом согласования проектов по перепланировке и переоборудованию квартиры можно ознакомиться на сайте Управляющей организации в разделе «Важная информация» - «Потребителю».

4.2.8. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета (при наличии в жилом помещении) в срок до 25 числа текущего месяца по телефону: **900-853, 900-839**, либо через «Личный кабинет».

4.2.9. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете - квитанции.

4.2.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги производится Собственником через кассы Управляющей организации:

650014, г. Кемерово, пр. Шахтеров, 88, цокольный этаж.

650066, г. Кемерово, проспект Притомский, д. 7 «а» (6 подъезд, помещение УО)

650004, г. Кемерово, ул. Гагарина, 52 (6 подъезд, помещение УО) или через другие организации, принимающие платежи, на расчетный счет Управляющей организации.

4.2.11. Соблюдать права и законные интересы других Собственников при производстве определенных работ в ночное время, влекущих нарушения покоя и тишины граждан, а также превышение предельно допустимого уровня шума или вибрации, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 18-00 до 9-00 час.

4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.13. При наличии вины Собственника, а так же при неисполнении ими обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 4.2.12 настоящего договора, полностью возмещать причиненный общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением.

4.2.14. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, по телефону аварийно-диспетчерской службы.

Аварийно-диспетчерская служба: 900-819 (круглосуточно).

4.2.15. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в помещениях лиц.

4.2.16. Использовать помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.17. Производить согласование с Управляющей организацией на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.18. По требованию Управляющей организации - для регистрации Собственников, представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки.

4.2.19. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ, с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, правил пожарной безопасности, иных правовых актов в РФ, в том числе:

- использовать места общего пользования в соответствии с его назначением;
- соблюдать общественный порядок в местах общего пользования, своевременно сообщать о нарушениях общественного порядка, способных повлечь ущерб для общего имущества в органы внутренних дел;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- при проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке своих помещений, не производить складирование строительного мусора (в том числе дверей, окон) в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории, а своевременно вывозить его своими силами и за свой счет, либо оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в качестве платы за жилое (нежилое) помещение;
- монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией, а при несогласовании – самостоятельно нести риск порчи или выхода из строя прибора учета;
- монтаж и демонтаж инженерного оборудования осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией, а при несогласовании – самостоятельно нести риск порчи, выхода из строя оборудования;
- содержать домашних животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и населенных пунктах, в том числе, не допускать выгул домашних животных в не отведенных местах;
- производить по мере необходимости ремонт инженерного и санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении Собственника;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине или в результате действий Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.20. Собственники нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией - либо производить оплату за обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник нежилых помещений - с Управляющей организацией;
- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором, предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного договора.

5. Собственник поручает Управляющей организации.

5.1. В целях исполнения настоящего договора заключать договоры с Исполнителями (ресурсоснабжающими организациями, организациями по вывозу ТБО, дезинсекции, операторами связи, организациями по обслуживанию

электромагнитных замков, содержанию лифтового хозяйства и др.) от имени и за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

5.2. По поручению, от имени, в интересах и за счет Собственников помещений многоквартирного дома заключить договоры энергоснабжения (поставки коммунальных ресурсов) до внешних границ соответствующих внутридомовых инженерных систем с ресурсоснабжающими и прочими организациями, по которым собственники помещений многоквартирного дома приобретут права и обязанности абонента – потребителя. В соответствии с п.8,9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 « Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения, информационно- телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, коллективного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, водоотведение – выпуск в первый канализационный колодец, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома.

5.3. Требовать исполнения Исполнителями договорных обязательств по отношению к Собственникам помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых услуг (коммунальных ресурсов).

5.4. Самостоятельно определять способы исполнения своих обязанностей по настоящему договору, в том числе самостоятельно определять Исполнителей для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.5. При выявлении нарушений давать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством, направленные на устранение допущенных Собственниками нарушений условий настоящего договора и действующего законодательства, в отношении общего имущества многоквартирного дома, его содержания и сохранности.

5.6. Заключать и сопровождать договоры с Исполнителями, необходимые для качественного выполнения услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

5.7. Обращаться в судебные органы о взыскании с Собственников платежей, предусмотренных настоящим договором, и не внесенных более трех месяцев и/или при наличии задолженности, пропорциональной трем месяцам начислений.

5.8. В строгом соответствии с действующим законодательством осуществлять регистрационно-учетные функции паспортно-учетной работы, в том числе:

- заверять своей печатью и подписью специально назначенного лица, справки о составе семьи и движении по квартире, иные справки и документы, выдаваемые Управляющей организацией по запросу Собственника, для предоставления в государственные, муниципальные и иные органы и организации, в том числе для предоставления в Управление Федеральной регистрационной службы по Кемеровской области;

- принимать заявления о регистрации по месту жительства, по месту пребывания.

5.9. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения.

5.10. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме и представлять перед ними интересы Собственников по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

5.11. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб Собственников на действия (бездействие) третьих лиц.

6. Цена договора.

6.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- коммунальные услуги;
- обслуживание электромагнитных замков.

6.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого для Собственника устанавливается по ценам и ставкам жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, рекомендованными и устанавливаемыми органом местного самоуправления на очередной календарный год (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

6.3. Размер платы за капитальный ремонт для Собственника устанавливается по единой ставке, установленной для всех муниципальных образований Кемеровской области «Фондом капремонта многоквартирных домов Кемеровской области» (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за капитальный ремонт).

6.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», а при отсутствии индивидуальных приборов учета — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и отопление.

6.5. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом: счетом – квитанцией, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;

- до 15 числа текущего месяца на основании счета – фактуры на оплату – Собственником нежилых помещений.

Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

6.6. Оплата по договору рассчитывается в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений, а при отсутствии такого решения – в соответствии со ставками и тарифами, рекомендованными решением Кемеровского городского Совета народных депутатов:

- за содержание, текущий и капитальный ремонт МКД - общая площадь помещения умножается на стоимость обслуживания 1 кв.метра помещения, определенную в зависимости от категории, иных количественных и качественных характеристик помещения и жилого дома (с лифтами, мусоропроводами и др.).

6.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

6.7.1. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения ими платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба и предоставить информацию по потребителям, не зарегистрированным в жилом помещении по постоянному месту жительства в отделы ОУФМС.

6.8. По согласованию с Управляющей организацией Собственник может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы по настоящему договору работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.9. Дееспособные члены семьи Собственника вправе вносить оплату по договору пропорционально своей доле в собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного помещения и Управляющей организацией. Подписи Собственников в таком соглашении проставляются в присутствии представителя Управляющей организации.

6.10. Собственникам, имеющим право на льготы, плата по договору рассчитывается с учетом льгот. Расчет производится на основании представленных в Управляющую организацию документов, подтверждающих право на льготу, с даты предоставления документов.

6.11. Размер начислений оплаты по договору может быть изменен Управляющей организацией без внесения изменений в настоящий договор в соответствии с измененными ставками и тарифами по плате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленных решением Кемеровского городского Совета народных депутатов, с даты изменения тарифов, ставок.

Информацию об изменении ставок, тарифов Собственники получают через средства массовой информации или непосредственно у Управляющей организации через расчеты на оплату.

Размер начислений оплаты по договору может быть изменен также сторонами по взаимному согласию Сторон по настоящему договору. В таком случае согласование изменения ставки должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения ставки, направляет Собственникам путем передачи через Председателя МКД обоснованный расчет по изменению ставки за содержание и ремонт общего имущества;

- Председатель МКД в течение одного месяца с момента получения расчета решает вопрос о согласовании изменения ставки за содержание и ремонт общего имущества, путем согласования его с остальными Собственниками или об отказе в повышении ставки, путем проведения общего собрания. В случае решения Собственниками по дому согласовать предложенную Управляющей организацией новую ставку за содержание и ремонт для расчета оплаты по договору, стороны подписывают соглашение об изменении ставки, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора с момента подписания его со стороны Собственников Председателем МКД на основании Протокола общего собрания Собственников дома.

6.12. Начисление за пользование коллективной антенной производится Управляющей организацией по каждому помещению, подключенному к услуге, по ставке, определенной специализированной обслуживающей компанией. При отказе от пользования коллективной антенной Собственники подают специализированной обслуживающей организации заявление, если не предусмотрено иное.

6.13. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД - через кассу Управляющей организации, единый расчетно-кассовый центр или другие организации, принимающие платежи, на расчетный счет Управляющей организации.

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность Управляющей организации :

7.1.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу.

7.1.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является: на системе отопления – запорная и регулирующая арматура (шаровый кран, регулировочный клапан) к приборам отопления, запорная арматура на ответвлениях от общих стояков отопления в комнате учета при лучевой разводке на квартиру /помещение, на системе горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) на ответвлениях от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) и/или комнате учета. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – отходящие (выходные) контактные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).

7.1.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7.1.3. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:

- устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- повторно выполнить работы (оказания услуги);

а в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или привлеченными Исполнителями.

7.1.4. Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия Исполнителей по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников ;

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства (засорение общей канализационной системы и т.п.);
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

7.2.1. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.

7.2.2. Управляющая организация не отвечает за ущерб, возникший у Собственника, если Собственником не соблюден досудебный порядок обращения в Управляющую организацию для выявления причин возникновения данного ущерба и вины Управляющей организации.

7.2.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения договора с застройщиком (или предыдущей управляющей или обслуживающей организацией).

7.2.4. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние помещений, принятых собственниками или нанимателями от застройщика многоквартирного жилого дома. Все вопросы по дефектам, вскрывшимся в течении эксплуатации помещений, в том числе коммуникаций, предъявляются к застройщику многоквартирного дома и устраняются им в период гарантийных обязательств.

7.3. Собственники несут ответственность:

- за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- самовольное переустройство и перепланировку (переоборудование) помещения.

7.3.1. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору с Собственника взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством РФ.

7.3.2. В случае просрочки внесения оплаты по договору в соответствии с разделом 6 настоящего договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно.

7.3.3. Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц сторон.

8. Срок действия договора, его дополнение и изменение

8.1. Настоящий договор вступает в юридическую силу с момента его подписания сторонами и действует в течении 5 лет.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием Собственников. От имени Собственников право подписи предоставляется Председателю МКД на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

9. Расторжение договора

9.1. Отчуждение помещения новому Собственнику является основанием для перезаключения настоящего договора.

9.2. Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

- при утверждении органом местного самоуправления победителя открытого конкурса по отбору Управляющей организации,

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

9.3. Договор управления МКД может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно п. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ;

9.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

10. Прочие условия

10.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником (пользователем) в течение 30 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

10.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, электронной почтой, указанным в настоящем договоре.

10.3. Сторона по настоящему договору, получившая обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 10 дней с момента получения указанного сообщения.

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

10.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

10.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

10.8. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по его содержанию и ремонту.

2. Приложение № 2. Перечень и качество коммунальных услуг.

3. Приложение № 3 Состав и периодичность выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества жилых домов.

4. Приложение № 4. Список Собственников помещений МКД подписавших договор управления.

11. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

Управляющая организация:

Собственники : (Приложение № 4 к договору) .

ООО «УК «Кемерово-Сити»
650066, г. Кемерово, пр. Притомский, 7а офис 1
р/сч 40702810532350001591
в филиале ОАО «УРАЛСИБ» в г. Новосибирска
БИК 045004725
к/сч 30101810400000000725
ИНН 4205124325
ОКПО 97782794
ОГРН 1074205004103

Генеральный директор
ООО «УК «Кемерово-Сити»



Е.Н. Голосов

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (при наличии)

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие не несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников (без облицовки и отделки), межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, общие вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты жилого дома с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие (до первого отключающего устройства) и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации с выпуском в первый канализационный колодец;
- вводные распределительные устройства жилого дома, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных Жилищным Кодексом РФ, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы на придомовых территориях;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подъездов, чердака, подвала и придомовой территории.

Работы по содержанию

- По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам в помещениях общего пользования, скобяных изделий, очистка от мусора кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетопов с установкой шайб, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилялей, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилялей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.
- По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скос травы, уборка и рыхлая снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений.

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Работы по текущему ремонту

- По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотничьи и другие работы в местах общего пользования.

• По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, смена задвижек, вентилях, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах (выпуски канализации до первого колодца), остальное исключить, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена электрических элементов в силовых и распределительных устройствах, этажных щитах, замена и ремонт оборудования в электрощитовых, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и в сетях уличного освещения, замена и ремонт пуско-регулирующей аппаратуры, элементов заземления, реле, стояковых проводов, систем пожарной и охранной сигнализации, замена и ремонт приточно-вытяжных систем, ремонт насосных станций водоснабжения и водоотведения.

• По придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Владельцем денежных средств по взносам на капитальный ремонт является региональный оператор – «Фонд капремонта многоквартирных домов Кемеровской области».

Региональный оператор организывает всю работу по капремонту: организывает обследование дома, аккумулирует средства, ведет претензионные дела с неплательщиками, выбирает подрядные организации и, следит за качеством проведения ремонта.

В связи с принятием Федерального закона №271-ФЗ от 25 декабря 2012 года, определен порядок финансирования капитального ремонта в многоквартирных домах.

Федеральным законом определены шесть видов работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет минимального размера взноса и обеспечат безаварийное техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

Это ремонт:

- внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- или замена лифтового оборудования;
- крыш;
- подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- фасадов;
- фундаментов.

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ОТОПЛЕНИЕ И ГОРЯЧАЯ ВОДА

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местной администрации, а горячая вода – круглосуточно с перерывами необходимыми для ремонта тепловых сетей. Сроки ремонта тепловых сетей объявляются через средства массовой информации.

допустимая продолжительность перерыва отопления:

- не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;

• не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры;

- не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C;

- не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии утепления квартиры, должна быть не ниже +20°C, а в угловых комнатах не ниже +22°C. (допустимая температура соответственно +18 и + 20 град). Снижение нормативной температуры в помещениях в ночное время с 00-00 час до 05-00 час возможно не более 3 °С. Допустимое превышение нормативной температуры не более 4 °С.

В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся регулировки систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды:

8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд;

За каждые сутки превышения допустимого перерыва по заявлению жителя производится перерасчет не предоставленной услуги или услуги ненадлежащего качества.

Продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании

Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании

Отклонение температуры допускается на 5 градусов в ночное время с 00- 00 час до 05-00 час, на 3 градуса в дневное время с 05-00 час до 00-00 час.

Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)

Поставщик тепла и горячей воды:

- ОАО «Теплоэнерго», г. Кемерово, ул. Шахтерская, д.3 ст.1, тел. 64-33-79.

- ОАО «Кемеровская Теплосетевая компания», г. Кемерово, пр. Кузнецкий, 30, тел 45-32-99

ХОЛОДНАЯ ВОДА И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора в многоквартирных домах - от 0,03 МПа(0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);

Качество воды - соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:

- 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,

• 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленных для наружных водопроводных сетей и сооружений.

За весь период отсутствия холодной воды в жилых помещениях или подачи воды, не отвечающей нормативным требованиям, по заявлению жителя производится перерасчет не предоставленной услуги или услуги ненадлежащего качества.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допускается перерыв в работе канализации для устранения аварии, на срок не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, т.ч. при аварии.

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости (работу межквартирных канализационных сетей):

- ОАО «Северо-Кузбасская энергетическая компания» (ОАО «СКЭК»), г. Кемерово, ул. Кузбасская, 6, тел. 36-26-83 (приемная)

ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

Электроэнергия поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими стандартами – напряжением 220 В., частотой переменного тока 50 Гц. и допустимыми отклонениями этих параметров в пределах 10%.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:

- 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;
- 24 часа - при наличии 1 источника питания

При несоответствии параметров электроэнергии ГОСТ (отклонение 20% и более) и наличии актов замера напряжения по заявлению жителя производится перерасчет не предоставленной услуги или услуги ненадлежащего качества.

Поставщик электроэнергии: ООО «Энерго-сбытовая компания Кузбасса» (ООО «ЭСКК»), г. Кемерово, пр. Октябрьский, 53/2, 5 этаж, тел. 57-42-40 (приемная)

УСЛУГИ, КОТОРЫЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ДРУГИМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ, А ОПЛАТА ЗА ВЫПОЛНЕНИЕ ВКЛЮЧЕНА В СЧЕТ- КВИТАНЦИЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

1. Вывоз мусора

Услугу по вывозу твердых бытовых отходов выполняет предприятие: ООО Компания «Чистый город», г. Кемерово, ул. Мирная, 9, офис 309, тел. 49-00-50 (круглосуточно)

2. Пользование лифтом

Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт лифтов производится:

- ЗАО «Кузбасслифтсервис», г. Кемерово, ул. Волгоградская, 47А, тел. 31-01-51(приемная), другой телефон (круглосуточно, диспетчер левобережный), 31-01-59 (круглосуточно, диспетчер правобережный)
- ООО «КузбассЛифтМонтаж», г. Кемерово, ул. Октябрьский, 4а-403, тел. 58-74-03 (круглосуточно, диспетчер), офис 33-00-56

3. Антенна

Обслуживание коллективных телевизионных антенн производит предприятие:

- ООО «Энергия Плюс», г. Кемерово, ул. Гагарина, 147, тел. 31-27-97 (диспетчер).

4. Обслуживание приборов учета

Техническое обслуживание приборов учета тепловой энергии, снятие показаний и передача их в расчетный центр осуществляет предприятие: ООО «УК «Кемерово-Сити», ОАО «Теплоэнерго», ОАО «Кемеровская теплосетевая компания»

5. Электромагнитные замки:

Техническое обслуживание электромагнитных замков осуществляется организацией:

- ООО «Домофон-Сервис», 650023, г. Кемерово, ул. Терешкова, 22, тел. диспетчера: 35-97-99

Приложение № 3
к договору управления многоквартирного дома

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Разъяснение
1	2	3	4
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования			
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, в кабинах лифта и протирка их влажной шваброй	5 раз в неделю	Но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8
2.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год	
3.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	2 раз(а) в год	
4.	Уборка чердачного и подвального помещений	2 раз(а) в год	
5.	Подготовка зданий к праздникам	4 раз(а) в год	

II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
6.	Подметание земельного участка в летний период	6 раз в неделю
7.	Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю
8.	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
9.	Полив газонов	По мере необходимости
10.	Стрижка газона	По мере необходимости
11.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
12.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
13.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	5 раз в неделю
14.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 12 часов после начала снегопада
15.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
16.	Сбрасывание снега с козырьков, сбивание сосулек	По мере необходимости
17.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
18.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости (не менее 3 раз в неделю)
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
19.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз(а) в год
20.	Расконсервирование системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток (по истечении гарантийного срока)	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
21.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
22.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
23.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
24.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1):	2 раза в год
	Прочистка канализационного лежачка	2 раза в год
	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год

	Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах	2 раза в год
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года
25.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
26.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета. Количество и тип приборов, требующих проведения поверки	Согласно требованиям технических паспортов
27.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
28.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
29.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности /проверка работоспособности	Ежемесячно /1 раз в квартал
30.	Проведение электротехнических замеров: сопротивления; изоляции; фазы- нуль	Согласно требованиям технических регламентов
31.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2):	Приступают немедленно после уведомления, устраняют в течении 24 часов.
	На системах водоснабжения, теплоснабжения	Приступают немедленно после уведомления, устраняют в течении 24 часов.
	На системах канализации	Приступают немедленно после уведомления, устраняют в течении 24 часов.
	На системах энергоснабжения	Приступают немедленно после уведомления, устраняют в течении 24 часов.
32.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5):	
	Протечка кровли	В течении 3 суток
	Нарушение водоотвода	В течении 3 суток
	Замена разбитого стекла	В течении 3 суток
	Неисправность освещения мест общего пользования	В течении 1 суток
	Неисправность электрической проводки оборудования	В течении 1 суток
	Неисправность лифта	30 минут с момента получения заявки
33.	Дератизация	12 раз в год
34.	Дезинсекция	12 раз в год
35.	Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации	1 раз в 6 месяцев
36.	Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	1 раз в год
37.	Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации	По мере необходимости совместно с энергоснабжающими организациями



Администрация организации

Компания «Кемерово-Сити»

Для документов

ОГРН 1074205004193

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. Кемерово

Голосов Е.Н./

Собственник

_____ / _____ /