

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом
№ 108 по ул. Вичугская г. Кинешмы Ивановской области
г. Кинешма Ивановской области

«01» декабря 2015 г.

Собственник помещений (квартиры) № 46, именуемый Владислав Собственник
действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности
37-АА № 0533336 с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие «Аварийно – диспетчерская служба города Кинешмы», в лице
директора Цапина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем
Управляющая организация, с другой стороны, именуемое в дальнейшем Стороны, заключили настоящий
договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан,
надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление
коммунальных услуг собственникам помещений в течение согласованного срока за плату в целях управления
многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Вичугская, д. № 108
(далее - многоквартирный дом).

Условия настоящего договора в соответствии с п.1 ст.162 ЖК РФ утверждены решением Общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников
жилых и нежилых помещений.

1.3. Отношения Управляющей организации с Собственниками нежилых помещений по настоящему договору
строятся следующим образом:

1.3.1. Если нежилое помещение находится в собственности юридического лица (в хозяйственном ведении, или в
оперативном управлении и т.д.), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего
договора, устанавливающие обязанности и ответственность для Собственников нежилых помещений.

1.4. В соответствии с действующим законодательством управляющая организация обязана приступить к выполнению
договора управления многоквартирным домом не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

1.5. Настоящий договор вступает в силу с «01» декабря 2015 года и действует до «01» декабря 2016 года. В случае,
если ни от одной из сторон за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора не поступит предложение
об изменении условий или его расторжения, договор считается ежегодно пролонгированным на следующий год на
тех же условиях.

1.6. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом дома и личным имуществом
Собственника указаны в Приложении № 4, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Обязанность сторон.

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Исполнять обязанности, исходящие из норм жилищного и гражданского законодательства, изданных в его
исполнение правовых актов и положений настоящего договора.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Извещать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том
числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в
случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.2.2. В случае временного отсутствия Управляющей организации информацию о лицах (контактные
телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций

2.2.3. Выбирать на общем собрании Собственников уполномоченных (ное) лиц (о) для контроля над осуществлением
Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

2.2.4. При принятии на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством не менее
двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений решений о пользовании общим имуществом
собственников помещений в многоквартирном доме третьими лицами согласовывать, с Управляющей организацией
порядок её участия в решении вопросов пользования общим имуществом и предоставить в Управляющую
организацию протокол с принятием на общем собранием данного решения.

2.2.5. Уведомить Управляющую организацию при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту
находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для
предоставления коммунальных услуг, а также о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой
помещений до начала таких работ. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения
только при наличии необходимой разрешительной документации в соответствии с требованиями действующего
законодательства РФ

2.2.6. Согласовывать с Управляющей организацией установку, подключение, и использование индивидуальных
приборов учета, электроприборов и машин, мощность которых превышает проектную допустимую суммарную
мощность на квартиру.

2.2.7. Допускать в соответствии с положениями действующего законодательства РФ в занимаемые жилые и нежилые
помещения в заранее согласованное время специалистами Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для
проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения; снятия показаний
индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности
переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще
1 раза в 6 месяцев.

Допускать специалистов Управляющей организации и специалистов аварийно-диспетчерской службы для
ликвидации аварий в любое время.

2.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами,
не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов,
лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, а также не
загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

2.2.9. Содержать и поддерживать жилое помещений и санитарно-техническое оборудование внутри него в
надлежащем техническом и санитарном состоянии. Производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого
помещения (побелка, покраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов
с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных блоков, ремонт и замена внутриквартирного
инженерного оборудования и т.д.)

2.2.10. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать в чистоте и порядке места
общего пользования. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче
помещений или конструкций дома, загрязнению придомовой территории. Не допускать соразыпания в канализацию
мусора и отходов, приводящих к засорам, не сливать жидкие пищевые отходы в контейнеры, не выбрасывать мусор
на внутриквартирных территориях, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

2.2.11. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящего в жилом
(нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о них
в аварийную службу, Управляющую организацию и принимать все необходимые меры по предотвращению ущерба и
недопущению порчи имущества.

2.2.12. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных пользователей помещений. Не допускать выполнения
работ или совершения других действий, нарушающих условия нормального проживания других граждан, в том числе
создания повышенного шума и вибрации.

2.2.13. Ежемесячно в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого)
числа месяца, следующего за расчетным.

2.2.14. Нести расходы на содержание общего имущества дома, а также оплачивать коммунальные услуги помещений
и на общедомовые нужды с момента возникновения права пользования в соответствии с действующим
законодательством РФ.

2.2.15. Устанавливать индивидуальные и общедомовые приборы учета количества (объемов) потребляемых
коммунальных ресурсов (при их отсутствии и наличии технической возможности).

2.2.16. Производить оплату за содержание и ремонт общего имущества дома, капитальный ремонт и иные услуги и
работы, в соответствии с решением общего Собрания собственников помещений в доме, принятому в соответствии
законодательством РФ.

2.2.17. Собственник, по инициативе которого создается общее собрание собственников помещений в
многоквартирном доме обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении собрания не
позднее, чем за 10 дней до даты его проведения путем размещения объявления в помещении данного дома, либо на
видном месте подъезда дома и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

2.2.18. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги
голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе
которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего объявления об этом в помещении
данного дома, либо на видном месте подъезда дома, определенном решением общего собрания собственников
помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10
дней со дня принятия этих решений.

2.2.19. При проведении Управляющей организацией работ по опрессовке системы отопления в многоквартирном
доме, собственник во время опрессовки обязан находиться дома, в жилом помещении и обо всех неисправностях
(авариях) незамедлительно сообщать в управляющую компанию.

2.3. Собственник помещений не вправе:

2.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей
максимум допустимых нагрузок, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных
систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

2.3.2. Проводить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения
Управляющей организации.

2.3.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым
инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы их перераспределение,
а также устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов отопления без
соответствующего разрешения Управляющей организации.

2.3.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные
на искажение их показаний или повреждение.2.3.5. Отлучать, выделять в пользование, или в пользование третьих

лиц пользование общим имуществом дома, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в доме, согласно действующему законодательству РФ.

2.3.6. Требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

2.4. Управляющая организация обязана:

2.4.1. Приступить к исполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с 01 декабря 2015 г.
2.4.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома исходя из перечней, приведенных в Приложениях №№ 1, 2 являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, а также в Соглашении об изменении условий договора, в установленных в них сроки и в указанной в них периодичности, в пределах перечисленных Собственником денежных средств.

2.4.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг путем заключения от своего имени, но в интересах Собственников помещений с ресурсоснабжающими организациями на поставку холодной воды, на водопотребление, электроснабжение и других услуг (далее по тексту – услуги), а также договоры на аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных коммуникаций домов.

2.4.4. По заявкам Собственников и при наличии возможности оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.4.5. Информировать в письменной форме Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за коммунальные услуги и услуги, относящиеся к содержанию общего имущества установленных условиями договора не позднее 10 рабочих дней с момента вступления новых тарифов.

2.4.6. Участвовать в проверках и обследовании многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома по настоящему договору.

2.4.7. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить (в письменном виде) Собственников о причинах невыполнения работ, о причинах предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и причинах предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством РФ путем вывешивания объявлений в помещениях данного дома, либо на видном месте подъезда дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) уже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.4.8. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета в квартирах по заявлению Собственников, нанимателей жилых помещений и арендаторов. В случае не соответствия технических условий установки приборов учета и технических требований к самим приборам учета предоставить мотивированный отказ.

2.4.9. Обеспечить круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание (тел. 05)

2.4.10. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательствами Правительством РФ, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

а) холодное водоснабжение

б) водоотведение

в) электроснабжение

2.4.11. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и вести журнал учета. Предоставлять указанный журнал Собственникам помещений по их требованию в течение одного рабочего дня.

2.4.12. Производить уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставленные Собственникам многоквартирного дома ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в соответствии с нормативными актами.

2.4.13. За 30 дней до прекращения действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления домом Собственниками помещений в доме, одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления данным домом, и, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в доме.

2.4.14. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.4.15. Выполнять требования Стандартов раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

3. Права сторон.

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором так и исходя из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение нормативно-установленных актов

3.1.2. При причинении ущерба имуществу Собственников вследствие аварий в инженерных сетях, относящих составлению акта о причиненном ущербе.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей установленных настоящим договором, так и исходя из норм действующего законодательства РФ и принятых в его исполнение нормативно-правовых актов

3.2.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.2.3. Привлекать подрядные и специализированные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.5. Требовать от Собственников внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами и действующим законодательством РФ.

3.2.6. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение Собственникам.

3.2.7. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и прачемных решений и заявок Собственников в течение срока действия настоящего Договора.

3.2.8. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг Собственникам в случае просрочки оплаты до ликвидации задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.9. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе утвержденного собственниками перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет и в пределах средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.2.10. В случае не предоставления или не своевременного предоставления показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в целях проведения правильного начисления за коммунальной услуги в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг и условий настоящего договора Управляющая организация имеет право провести начисления за коммунальные услуги в соответствии с действующими законодательством РФ.

3.2.11. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять, но не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником (потребителем) Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета, а также целостности на них пломб.

3.2.12. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена настоящего договора определяется:

- размером платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества;

- размером платы за вывоз ТБО;

- размером платы за аварийно – диспетчерское обслуживание;

- размером платы за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО);

- размером платы за содержание придомовой территории;

- размером платы за коммунальные услуги.

4.1.2. Цена настоящего договора устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.1.3. Размер платы по управлению, содержанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома необходимый для обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, разработанный с учетом постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», определяется ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом обоснованных предложений Управляющей организации и утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.	В течение срока действия договора управления.
2. Заключение договора с аварийно-диспетчерской службой.	В срок, установленный п.2.4.1 настоящего договора.
3. Своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.	В порядке, определенном Управляющей организацией.
4. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.	В срок, установленный п.2.4.1 настоящего договора и Соглашениями.
5. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги (обработка выставленных счетов-фактур, разноска по личным счетам, оформление квитанций по каждому лицевому счету, их распечатка на бумажном носителе, курьерские услуги по доставке квитанций по каждому лицевому счету в почтовые ящики).	Ежемесячно.
6. Осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг.	В соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг.
7. Прием граждан (наимателей, собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам.	Еженедельно по графику приема, установленному Управляющей организацией.
8. Осуществление уведомлений собственников помещений о порядке управления домом, изменениях размера платы за жилищно-коммунальные услуги, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.	В порядке, установленном договором управления.
9. Прием заявок на выполнение работ. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения.	В установленные законом сроки.
10. Осуществление осмотра общего имущества (обследования) многоквартирного дома, по результатам которого составляются акты осмотра общего имущества многоквартирного дома и ежегодные планы текущего ремонта.	В порядке, установленном действующим законодательством РФ.
11. Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений.	В порядке, установленном Управляющей организацией.

По инициативе Управляющей организации с обязательным предупреждением собственника не менее чем за 30 дней до расторжения договора в случае:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Управляющей организации; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Управляющей организации обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств, банкротство Управляющей организации;
- собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники многоквартирного дома отказываются утверждать размер платы, необходимый для проведения работ и оказания услуг по организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества дома;
- нарушение Собственниками помещений обязательствами по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к возникновению общей суммы задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 5% от цены договора управления по многоквартирному дому за последние 2 месяца;
- если органами регионального и муниципального жилищного контроля, прокуратурой, судом вынесены предписания, представления, решения о необходимости проведения работ по текущему ремонту, а собственники не утверждают виды работ и порядок их финансирования;
- у Управляющей организации отсутствует лицензия на деятельность по управлению данным многоквартирным домом.

8.1.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным жилищным и гражданским законодательством РФ.

8.1.3. В случае смерти Собственника – со дня смерти.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой Стороны о нежелании его продлевать:

- со стороны Собственников – в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением;

- со стороны Управляющей организации – в соответствии с ее решением.

8.2. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотра за 30 дней до окончания его действия, настоящий договор автоматически считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг, работ) во время действия договора и не исполненных к моменту его расторжения.

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

9. Прочие условия.

9.1. Условия настоящего договора распространяются на собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора.

9.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.3. Изменение условий договора управления оформляется дополнительным соглашением к договору.

9.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Контактные адреса, телефоны и режим работы управляющей организации.

Приложение № 4 - Границы эксплуатационной ответственности.

Управляющая организация
МУП «АДС»

Почтовый адрес: 155801, Ивановская область,
г. Кинешма, ул. Юристовская, д. 40, т. 536-46

ИНН 3703013200 КПП 3703010001
ОГРН 1033700400777
Р/с- 0702810038080000239
Ивановский Рф АО «Россысканбанк» Ивановский филиал
К/с- 30101810300000000780 ВПС 042406780

Паспорт серии 4040 № 4040 выдан
Александром Р-ичем, г. Иваново
26.03.2008
ул. Вязовская, 8 д. № 108 кв. № 16

Ивановская область
Муниципальное предприятие «Кинешма»

Иванов А.А.
Подпись: *Петров М.И.* Ф.И.О.

Перечень

услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

12. Исходя из существующих технических нормативов и требований, реального состояния общего имущества Дома, направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Дома.	При необходимости, в порядке, установленном действующим законодательством РФ
13. Подготовка отчетов об оказанных услугах выполненных работах, их представление на общее собрание собственников.	В сроки, установленные действующим законодательством РФ.
14. Подготовка предложений по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.	Ежегодно, в порядке, установленном действующим законодательством РФ
15. Разъяснение Заказчиком, приобретающим права владения на помещения в доме и лицам, имеющим намерение стать таковыми, отдельных условий договора	В первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию.
16. Претензионная работа с должниками и взыскание задолженности по оплате за содержание и ремонт жилых помещений, и коммунальные услуги в судебном порядке.	В порядке, установленном Управляющей организацией.
17. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.	В сроки, установленные действующим законодательством РФ.
18. Ведение электронной базы данных, связанных с деятельностью управляющей организации.	В порядке, установленном действующим законодательством РФ.
19. На основании письменной заявки собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять представителя Управляющей организации для составления акта осмотра о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу многоквартирного дома.	В течение суток с момента поступления заявки от собственника.

№ п/п	Виды работ	Наименование объекта проведения работ	Периодичность выполнения
1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: <ul style="list-style-type: none"> - коррозии арматуры, расслоивания, трещин, выпучивания, отслоения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений). 	фундаменты	не реже двух раз в год, по мере необходимости
2	Проверка температурно-влажностного режима подвалов помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; <ul style="list-style-type: none"> - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполья, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений). 	подвалы	не реже двух раз в год, по мере необходимости
3	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между водопользователями; <ul style="list-style-type: none"> - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних перегородочных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков; - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений). 	стены	не реже двух раз в год, по мере необходимости
4	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; <ul style="list-style-type: none"> - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; - выявление избытки перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений). 	перекрытия и покрытия	не реже двух раз в год, по мере необходимости
5	Проверка кровли на отсутствие протечек; <ul style="list-style-type: none"> - проверка молnezащитных устройств, антенн 	крыши	не реже двух раз в год.

<p>телевидения, заземления магн и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>проверка состояния защитных бетонных плит и отражений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p> <p>выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>осмотр состояния кирпичной кладки, покрытий и креплений кровли парапетов и при необходимости восстановление отдельных участков и элементов для исключения протечек;</p> <p>осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (безчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.</p> <p>В остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).</p>	<p>по мере необходимости</p>	<p>лестницы, перегородки</p>	<p>не реже двух раз в год, по мере необходимости</p>
<p>Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление наледи и парапетов трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, отселения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>выявление выбоины, выпучивания, наличия трещин в теле перетяжек и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перегородками, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</p> <p>проверка и изоляции и отлащивания;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).</p> <p>Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;</p> <p>контроль состояния и работоспособности подсети информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалах и над балконами;</p> <p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств</p>	<p>не реже двух раз в год, по мере необходимости</p>	<p>фасады</p>	<p>не реже двух раз в год, по мере необходимости</p>

<p>(дворнички, пружины), ограничителей хода дверей (остановка);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений);</p> <p>Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>при выявлении нарушений в отопительный период - несамостоятельный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).</p>	<p>оконные и дверные заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</p>	<p>не реже двух раз в год, по мере необходимости</p>
<p>Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений);</p> <p>Проверка состояния основания, поверхности пола;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений);</p>	<p>подъезды, технические и вспомогательные помещения</p>	<p>не реже двух раз в год, по мере необходимости</p>
<p>Контроль состояния и незамедлительное восстановление работоспособности внутренней системы отопления относящейся к общему имуществу;</p> <p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p> <p>проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</p> <p>Удаление воздуха из системы отопления;</p> <p>промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	<p>полы помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</p>	<p>не реже двух раз в год, по мере необходимости</p>
<p>Контроль состояния и незамедлительное восстановление работоспособности системы отопления относящейся к общему имуществу;</p> <p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p> <p>проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</p> <p>Удаление воздуха из системы отопления;</p> <p>промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	<p>внутренняя система теплоснабжения (отопление)</p>	<p>В течение отопительного периода, по мере необходимости</p>
<p>Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</p> <p>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</p> <p>восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек;</p> <p>промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.</p>	<p>система холодного и горячего водоснабжения, и водоотведения</p>	<p>не реже двух раз в год, по мере необходимости</p>
<p>Проверка заземления оборудования (насосы, штыговые регуляторы и др.), восстановление цепей заземления по регуляторам проверки;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p>	<p>Внутренняя система электрообеспечения и устройства (за исключением</p>	<p>не реже двух раз в год, по мере необходимости</p>

14	<p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.</p> <p>Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;</p> <p>устранение неполадок в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;</p> <p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);</p> <p>проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений);</p>	<p>внутриквартирных устройств и приборов)</p> <p>система вентиляции</p>	<p>не реже двух раз в год, по мере необходимости</p>
15	<p>организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;</p> <p>организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;</p> <p>при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способов погасить скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.</p> <p>Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества дома.</p>	<p>внутренняя система внутридомового газового оборудования</p> <p>помещения, входящие в состав общего имущества</p>	<p>не реже одного раза в три года</p> <p>по мере необходимости</p>
16			

<p>Директор управляющей организации МУП «АДС»</p>	<p>Цаплин Алексей Александрович</p>	<p>ул. Юрьевецкая д.50</p>	<p>тел. 5-82-85</p>
<p>Главный бухгалтер</p>	<p>Панова Елена Михайловна</p>	<p>ул. Юрьевецкая д.50</p>	<p>тел. 5-82-85</p>
<p>Главный инженер</p>	<p>Кипчотова Светлана Васильевна</p>	<p>ул. Юрьевецкая д.50</p>	<p>тел. 5-36-05</p>
<p>Юрисконсульт</p>	<p>Кричигина Надежда Евгеньевна</p>	<p>ул. Юрьевецкая д.50</p>	<p>тел. 5-82-85</p>
<p>Круглосуточная аварийно-испелгечерская служба (АДС)</p>		<p>ул. Юрьевецкая д.50</p>	<p>тел. 05, 5-36-05</p>

Режим работы управляющей организации МУП «АДС»

- с понедельника по пятницу;
- выходные - суббота и воскресенье;
- начало работы - 08.00, окончание работы - 17.00;
- перерыв на обед с 12.00 до 13.00.

Границы эксплуатационной ответственности

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещений в многоквартирном доме определяются:

Управляющая организация	Собственник
<p>1. Внутридомовые системы горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стойки горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, вводная запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещении собственников, общедомовые приборы учета (при наличии).</p> <p>2. Внутридомовая система электроснабжения и электрооборудование до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, общедомовые приборы учета.</p> <p>3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.</p> <p>4. Внутридомовая система отопления, относящаяся к общему имуществу. Стойки отопления в помещениях собственников, общедомовые приборы учета (при наличии).</p>	<p>1. Ответвления от стояков горячего (при наличии) и холодного водоснабжения после вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учета холодной, горячей (при наличии) воды в помещении собственников.</p> <p>2. Индивидуальные приборы учета электрической энергии в этажных щитах (или в помещениях собственников), электрооборудование и электрические сети после отключающих устройств, отключающие устройства.</p> <p>3. Трубопроводы канализации от крестовин или тройника общего стояка в помещениях собственников.</p> <p>4. Отопительные приборы (радиаторы отопления) находящиеся в квартире и обслуживающие одну квартиру, подводящие трубопроводы к данным отопительным приборам, отключающие устройства на ответвлениях от стояков, полотенцесушители. Газовые котлы (при наличии), включая трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, отопительные приборы (радиаторы отопления) (в том числе в коммунальной квартире).</p> <p>5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).</p>
<p>5. По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения.</p>	<p>5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).</p>