

ДОГОВОР №8

оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу:

г. Железноводск, пос. Иноземцево, ул. Степная, дом 1, корпус 5

г. Железноводск, пос. Иноземцево

«01» июня 20 17 г.

Собственники помещений многоквартирного дома (указанные Приложении № 7), расположенного по адресу: г. Железноводск, пос. Иноземцево, ул. Степная, дом 1, корпус 5, действующие на основании протокола общего собрания собственников от «27» мая 2017 года, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Вишневый сад» в лице директора Зарумного Виталия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цели и предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего обслуживания, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений, избравшими форму обслуживания многоквартирным домом при помощи управляющей организации.

1.2. Собственники помещений многоквартирного дома поручают, а Исполнитель принимает на себя обязательства по оказанию Собственникам помещений в этом доме и пользующимися помещениями в этом доме лицам (Далее по тексту договора Потребители), следующие виды услуг: содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений многоквартирного дома.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будут осуществляться работы по настоящему договору:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

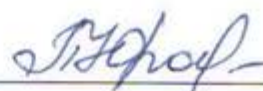
1.4. Состав услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту определен Приложением №1 к настоящему договору.

1.5. Услуги, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, не указанные в Приложении № 1, могут оказываться Исполнителем за отдельную плату на основании отдельных договоров.

Исполнитель: _____



Собственник: _____



2. Права и обязанности сторон.

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда в установленных объемах, сроках, надлежащего качества в пределах средств, поступающих от Собственников на эти цели.

2.1.2. Обеспечить за счет средств Собственников предоставление услуг по вывозу крупногабаритных твердых коммунальных отходов (ТКО) (старая мебель, холодильники, стиральные машины, мусор, образующийся при ремонте квартир, упаковочные материалы и коробки, строительный мусор и отходы строительных материалов).

2.1.3. Вести расчеты с Потребителями, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции, касающиеся предмета договора.

2.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником своих обязательств по использованию помещения и платежам.

2.1.5. Вести в установленном порядке необходимую техническую документацию, переданную ему Собственниками в рамках настоящего договора.

2.1.6. Ежегодно представлять на общем собрании Собственников отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

2.1.7. Выдавать Потребителям расчетные документы, копии, справки в пределах своей компетенции.

2.1.8. Вести учет в установленной форме выполненных работ по санитарному содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

2.1.9. Составлять графики производства работ по плановому текущему ремонту жилищного фонда.

2.1.10. Рассматривать поступающие жалобы и претензии Собственников, принимать необходимые меры по устранению неисправностей.

2.1.11. Своевременно устранять аварийные ситуации текущего характера в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.1.12. Круглосуточно принимать аварийные заявки от Потребителей по телефону 8-928-305-71-10, своевременно устранять аварийные ситуации.

2.1.13. Своевременно (за 10 календарных дней) информировать население, проживающее в обслуживаемом жилом доме, и других получателей услуг в соответствии с настоящим договором о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

2.1.14. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования дома для обеспечения прав Потребителей на получение услуг от коммунальных предприятий (газ, вода, электроэнергия).

2.1.15. Обеспечить сохранность состояния жилого дома, его инженерных сетей и всего имущества, в пределах нормативного износа.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять способы оказания услуг, выполнения работ, порученных ему, и численность необходимого для этого персонала.

2.2.2. Привлекать по своему усмотрению других лиц (подрядчиков), для оказания отдельных видов услуг, выполнения работ и иных действий.

2.2.3. В установленном порядке взыскивать с Собственников сумму задолженности по оплате за жилое помещение и пеню, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.2.4. Не оказывать услуги Потребителям, имеющим задолженность по оплате за жилое помещение, за исключением случаев ликвидации аварийных ситуаций.

2.3. Собственники обязуются выполнять и обеспечить выполнение Потребителями следующих обязанностей:

2.3.1. Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Не использование

Исполнитель: _____

Собственник: _____

Собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Перерасчет оплаты за не оказанные или некачественно оказанные услуги производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.3.2. Предоставить Исполнителю всю информацию, необходимую для надлежащего исполнения последним своих обязанностей, передать всю техническую документацию на дом (технический паспорт и т.д.).

2.3.3. Не реже 1 раза в год проводить общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома и обеспечить своевременное принятие решения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.4. Использовать находящееся на праве собственности помещение исключительно в соответствии с его назначением, поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания домашних животных.

2.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и иные коммунальные отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности, установленные действующими нормативными актами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.7. Вынос ТКО осуществляется только в специально отведенные места. Крупногабаритные отходы (старая мебель, холодильники, стиральные машины, мусор образующийся при ремонте квартир) не вмещающийся в стандартные контейнеры должен вывозиться Собственниками отдельно, упаковочные материалы и коробки должны быть разобраны с целью уменьшения объема. Строительный мусор и отходы строительных материалов вывозятся лицами, осуществляющими ремонтно-строительные работы.

2.3.8. Производить за свой счет текущий ремонт своего жилого помещения, за исключением оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (используемого более чем одним помещением).

2.3.9. Не допускать нарушение правил пользования помещениями в доме, обеспечивать своевременное проведение ремонта и устранение всех неисправностей инженерного и иного оборудования, связанного с обеспечением функционирования системы жизнеобеспечения дома, если это не входит в обязанности Исполнителя по настоящему договору. В случае если их устранение является обязанностью Исполнителя, незамедлительно сообщать о них Исполнителю.

2.3.10. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, внутренних инженерных сетей, перестановку, либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, установку антенн на крыше зданий, без согласования с Исполнителем и получения соответствующего согласования, предусмотренного законодательством Российской Федерации;

2.3.11. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

2.3.12. Обеспечить ремонт общего имущества в случае её повреждения по вине Потребителя или проживающих совместно с ним граждан.

2.3.13. Допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Исполнителя, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

Исполнитель: _____

Собственник: _____

2.3.14. Обеспечить доступ Исполнителя к месту проведения работ. В случае проведения Потребителем отделочных работ, либо переоборудования затрудняющего доступ к месту выполнения работ, Собственник жилого помещения обязан за свой счет обеспечить доступ работников Исполнителя к месту выполнения работ.

2.3.15. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Получать любую информацию о порядке и условиях оплаты услуг по настоящему договору.

2.4.2. Требовать от Исполнителя оказания услуг надлежащего качества.

2.4.3. Требовать в установленном порядке от Заказчика перерасчета платежей по оплате за жилое помещение, в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего договора и действующих нормативных актов.

3. Оплата по договору и порядок расчетов.

3.1. Плата за жилое помещение для Собственников включает в себя плату за услуги и работы, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.2. Плата за жилое помещение вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3. Работы по капитальному ремонту производятся согласно действующего законодательства.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (плата за жилое помещение) по настоящему договору составляет 10 рублей:

- Содержание мест общего пользования - 7,9 рублей за 1 м² общей площади помещения.

- Содержание ОПУ - 0,2 рублей за 1 м² общей площади помещения.

- Текущий ремонт - 1,9 рублей за 1 м² общей площади помещения.

3.5. Указанный в п. 3.4. настоящего договора, размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, может быть изменен с учетом роста уровня инфляции, уровня потребительских цен, стоимости энергоресурсов, а также при принятии Собственниками решения об изменении размера платы за жилое помещение, но не чаще одного раза в год.

3.6. Стоимость услуг по сбору и вывозу ТКО устанавливается исходя из норм накопления на 1 человека, установленных органом местного самоуправления, а также стоимости вывоза и утилизации ТКО.

3.7. Собственники помещений в доме самостоятельно вносят ресурсоснабжающим организациям плату за коммунальные услуги на основании отдельно заключенных договоров.

3.8. Начисление и сбор средств Собственников по настоящему договору осуществляется Исполнителем, либо третьими лицами на основании отдельно заключенных Исполнителем договоров.

3.9. Изменение размера платы за жилое помещение в случае оказания услуг ненадлежащего качества, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Ответственность сторон.

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Исполнитель не несет ответственности за материальный ущерб, причиненный Потребителю в результате аварии во внутридомовых инженерных сетях, находящихся в жилых помещениях граждан, если авария произошла не по его вине.

4.3. Исполнитель не несет ответственности за причиненный ущерб, возникший в результате:

Исполнитель: _____



Собственник: _____



- не своевременного извещения о необходимости проведения ремонтных работ.
- не соблюдения Потребителем п. 2.3. настоящего договора.
- авария произошла из-за нарушений правил содержания, эксплуатации (пользования) и ремонта Собственником или третьими лицами сетей, оборудования или не своевременного извещения Исполнителя о необходимости проведения ремонтных работ текущего характера.
- причиной аварий стали стихийные бедствия, чрезвычайные ситуации, другие форс-мажорные обстоятельства.

Исполнитель не несет ответственности в случае, если Собственники до момента причинения ущерба были уведомлены о необходимости проведения капитального ремонта и не приняли решения о его проведении и финансировании.

4.4. Исполнитель несет ответственность перед Заказчиком, Собственниками и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате аварийной или иной ситуации на сетях и конструктивных элементах дома, повлекшей нанесение ущерба общему имуществу дома или имуществу других граждан, если авария произошла по его вине.

4.5. Собственник помещения несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате аварийной или иной ситуации в занимаемом помещении, повлекшей нанесение ущерба общему имуществу дома или имуществу других граждан, если авария произошла по его вине.

5. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора.

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение одного календарного года.

5.2. Стороны создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.3. Собственник подтверждает, что Управляющая организация является единственной организацией, с которой заключен договор управления домом, а также право Управляющей организации на обработку его персональных данных.

5.4. Собственник подтверждает, что подписанием настоящего Договора предоставляет Управляющей организации право в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления.

5.5. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

5.6. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение срока, установленного действующим законодательством от даты, когда ему стало известно или он должен узнать о нарушении своих прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

5.7. Собственник и другие пользователи ознакомлены с Правилами пользования помещениями, Правилами пользования общим имуществом дома, Правилами противопожарной безопасности, Правилами регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания, обязаны их соблюдать, и несут ответственность за их нарушение.

5.8. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает суд.

5.9. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на каждый последующий календарный год.


5.10. Условия Договора могут быть пересмотрены по взаимному и письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

5.11. Договор, может быть, расторгнут досрочно в одностороннем порядке при условии полного исполнения сторонами обязательств по настоящему договору. При этом сторона, по

Исполнитель: _____



Собственник: _____



инициативе которой происходит расторжение договора, обязана не менее чем за 1 месяц направить другой стороне письменное уведомление о расторжении договора и до срока расторжения договора, указанного в уведомлении выполнить все имеющиеся обязательства по настоящему договору.

5.12. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

5.13. Приложения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 к Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6. Подписи сторон.

**Управляющая организация
Общество с ограниченной
ответственностью Управляющая
организация «Вишневый сад»**

Юридический адрес: 357431, Ставропольский край, г. Железноводск, пос. Иноземцево, ул. Степная, дом 1, корп. 5, пом. 7-13 Тел.: 89283493569
ОКПО: 09987864, ОГРН: 1172651005603,
ИНН: 2627026393, КПП: 262701001
Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь
БИК: 040702615
Кор. счет: 301018109907020000615
Расчетный счет: 40702810960100011084

Директор ООО УО «Вишневый сад»

Зарумный В.И.

«01» Июл 2017г.

Собственники и наниматели:

Председатель совета
ИЖО пос. Иноземцево,
ул. Степная 1 к. 5-6 кв 16
Ахорой - Широкинецкая Ю.С.

«01» июля 2017г.

Исполнитель: _____

Собственник: _____

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняемых в счет оплаты за жилое помещение.

1. Текущий ремонт конструктивных элементов жилого дома:

ФУНДАМЕНТЫ:

- усиление поврежденных отдельными местами участков фундамента;
- заделка и расшивка швов, восстановление местами утраченной облицовки фундамента, цокольного этажа;
- замена или ремонт отдельных участков отмостки;
- ремонт приямков, входа в подвал.

СТЕНЫ И ФАСАДЫ:

- ремонт фасада с заделкой трещин, швов с восстановлением архитектурных элементов;
- восстановление местами поврежденных карнизов, перемычек, простенков;

ПЕРЕКРЫТИЯ:

- временное крепление аварийных перекрытий;
- заделка швов в стыках сборных ж/б конструкций;
- заделка выбоин и трещин и ж/б конструкциях.

КРЫШИ:

- устранение неисправностей кровли (кроме полной замены кровельного материала);
- укрепление и замена отдельных элементов водосточных труб;
- ремонт выходов на крыше, слуховых окон и люков;

ЛЕСТНИЦЫ, ЗОНТЫ-КОЗЫРЬКИ НАД ВХОДАМИ В ПОДЪЕЗДЫ, ПОДВАЛАМИ И ВЕРХНИМИ ЭТАЖАМИ:

- восстановление и замена отдельных участков и элементов.

ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА

- восстановление отдельных участков отделки стен, потолков, полов в подъезде и вспомогательных помещениях;
- проведение молярных работ (покраска стен, потолков в подъезде и в вспомогательных помещениях).

2. Содержание конструктивных элементов дома:

- устранение неисправности системы наружного организованного водостока (водосточных труб, воронок, колен и пр.);
- устранение протечек внутреннего водостока;
- устранение протечек от неисправности кровли;
- устранение протечек стыков панелей;
- устранение неисправностей элементов дома, угрожающих безопасности жильцов.

3. Текущий ремонт инженерного оборудования:

Ремонт водопровода и канализации:

- восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации.

Ремонт системы дымоудаления:

- восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем дымоудаления

Ремонт вентиляции:

- прочистка внутридомовой системы вентиляции.

Ремонт внутренней системы электроснабжения

- восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств, приборов).

Исполнитель: _____

Собственник: _____

4. Содержание инженерного оборудования:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров, течи трубопроводов и запорной арматуры, набивка сальников, установка ограничителей дроссельных шайб и пр.);
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования);
- прочистка канализационного лежака;
- проверка исправности канализационных вытяжек, оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

5. Работы, выполняемые в период подготовки к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период:

- утепление трубопроводов чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- ремонт просевшей, отслоившейся от стены отмостки;
- замена остекления в окнах мест общего пользования;
- ремонт и укрепление входной двери и дверей помещений общего пользования;

6. Прочие работы:

- регулировка и наладка системы вентиляции;
- промывка и очистка водопроводных кранов.

7. Санитарное содержание:

Уборка и очистка придомовой территории круглый год, мытье скамеек.

Уборка подъездов, лестничных площадок, маршей, удаление нечистот с технического подполья.

Влажная протирка стен, мытье окон на лестничных клетках.

Дезинфекция, дезинсекция и дератизация технических подвалов (работы проводятся специализированной организацией по договору подряда). Обрезка и удаление аварийных деревьев и сухостоя.

ПРИМЕЧАНИЕ: Работы в жилых и подсобных помещениях квартир выполняются собственниками или арендаторами квартир.

Исполнитель: _____



Собственник: _____



СХЕМЫ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ГРАНИЦ

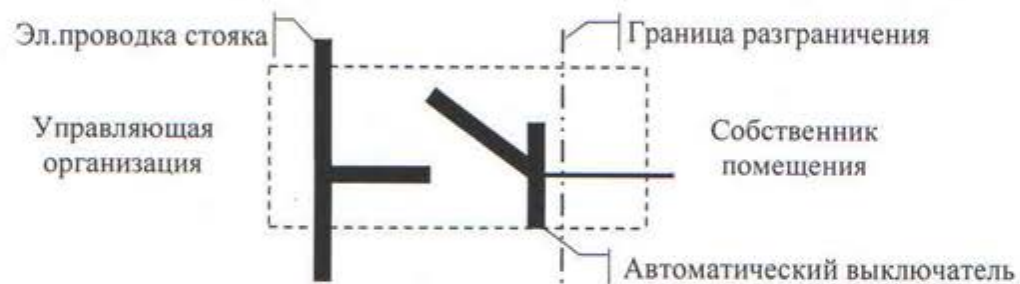
балансовой и эксплуатационной ответственности между Собственником (нанимателем, арендатором) жилого (нежилого) помещения и Управляющей организацией.

Эксплуатация электрических сетей.

При использовании бытовых приборов Собственники обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира (ответственность за аварийные ситуации в следствии перенагрузки сети, несут собственники).

Границей ответственности по электроснабжению являются точки крепления, отходящих к квартире фазного, нулевого и заземляющего кабеля вводного выключателя.

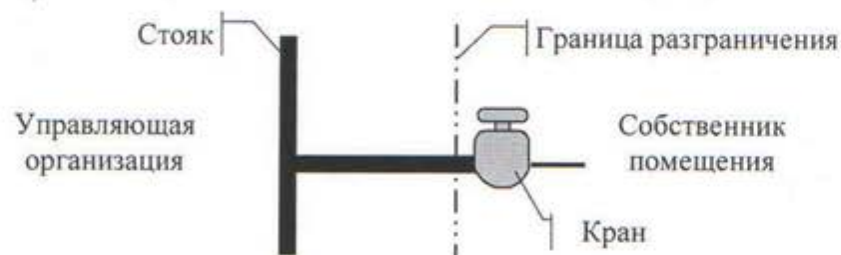
Выход с автоматического выключателя, отходящие от точек крепления кабели, всё электрооборудование и электрическую разводку внутри квартиры обслуживает Собственник. Стояковую разводку, точки крепления, этажный электрощит, автоматический выключатель обслуживает Управляющая организация.



Эксплуатация систем холодного водоснабжения

Границей ответственности по холодному водоснабжению является точка первого соединения от транзитного стояка водоснабжения.

Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация. Первое расположенное от стояка соединение и всю водопроводную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник.



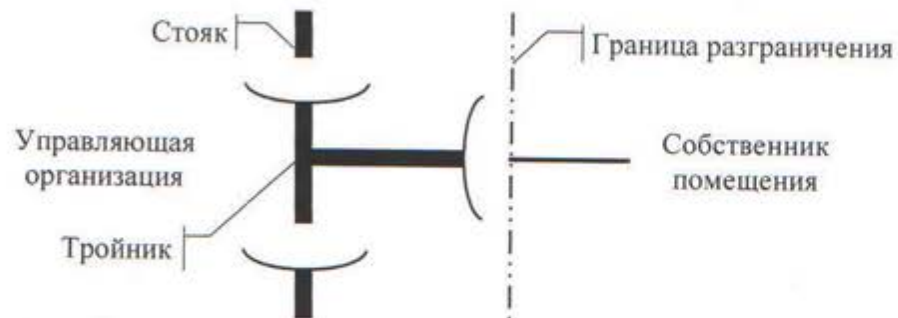
Исполнитель: _____

Собственник: _____

Эксплуатация системы водоотведения

Границей ответственности по водоотведению (канализации) является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.

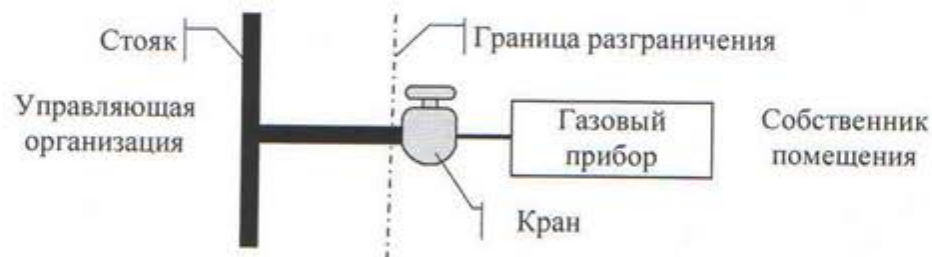
Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация. Отводящую трубу канализации и всю канализационную внутри квартиры обслуживает Собственник.



Эксплуатации системы газоснабжения

Границей ответственности по газоснабжению является запорная арматура на врезках к подводящему трубопроводу жилых помещений.

В эксплуатационной ответственности собственника жилого помещения находятся: подводящий трубопровод от запорной арматуры к газовой плите, котлу отопления, газовой плите, газовый котел. Общедомовые приборы учета, разводящие и стояковые трубопроводы газоснабжения с запорной арматурой на врезках к подводящему трубопроводу жилых помещений обслуживает Управляющая организация.



Исполнитель: _____

Собственник: _____

Форма заявления в управляющую организацию

Директору управляющей
организации
ООО УО «Вишневый сад»
Зарумному Виталию Ивановичу,
от собственника кв. № _____
МКД по ул. _____

Заявление

ТЕКСТ ЗАЯВЛЕНИЯ

дата

подпись

Ф.И.О.

Заявление принял: _____

должность

дата

подпись

Ф.И.О.

Исполнитель: _____



Собственник: _____



РАСЧЕТ ТАРИФА
за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему
ремонту общего имущества многоквартирного дома
УО ООО «Вишневый сад»

Наименование затрат	Отчисления на 1 кв.м в руб.
1. Содержание общего имущества МКД	3,9
Содержание придомовой территории	0,9
Расходы по уборке лестничных площадок и маршей	0,9
Содержание и обслуживание общедомовых приборов учета	0,2
Покос травы, уборка в подвалах	0,3
Вывоз мусора, дератизация, дезинфекция	0,5
Содержание аварийно-диспетчерской службы	0,9
Материалы и хозяйственный инвентарь	0,2
2. Затраты по содержанию и текущему ремонту общедомового инженерного оборудования	1,9
Текущий ремонт инженерного оборудования	1,7
Материалы	0,2
3. Административно-хозяйственные расходы	4,2
Услуги управляющей организации	2,3
Оплата лицензии	0,9
Услуги расчетного центра по приему платежей от населения	0,4
Услуги ЕРКЦ	0,6
Итого:	10

Исполнитель: _____



Собственник: _____



**ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
выполняемых в счет оплаты за жилое помещение**

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения	Результат оказания услуги (выполнения работ)	Примечание
1. Содержание лестничных площадок, маршей, тамбуров				
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок, маршей	1 раз в неделю	Соответствие сан.требованиям	
1.2.	Влажная уборка лестничных площадок, маршей, тамбуров	1 раз в неделю	Соответствие сан.требованиям	
1.3.	Обметание пыли (тенета) со стен и потолков	2 раза в месяц	Соответствие сан.требованиям	
1.4.	Мытье окон на лестничных клетках	2 раза в год (весна, осень)	Соответствие сан.требованиям	
	Обметание окон и подоконников	1 раз в неделю	Соответствие сан.требованиям	
1.5.	Влажная протирка элементов лестничных маршей (перил, элементов лестниц, подоконников, дверей, оконных и дверных откосов, плафонов, светильников, радиаторов, почтовых ящиков, электрощитков и силовых устройств)	2 раза в год (весна, осень)	Соответствие сан.требованиям	
1.7.	Мытье скамеек, лавочек, малых архитектурных форм, турникетных ограждений	1 раз в год (весной)	Соответствие сан.требованиям	
1.8.	Удаление нечистот с техподполья	по мере выброса	Соответствие сан.требованиям	
2. Содержание придомовой территории				
2.1.	Подметание свежеснеженного снега с бетонного покрытия	ежедневно	Соответствие сан.требованиям	
2.2.	Очистка от уплотненного снега бетонного покрытия	ежедневно	Соответствие сан.требованиям	
2.3.	Очистка от наледи бетонного покрытия	1 раз в сутки в дни гололеда	Соответствие сан.требованиям	
2.4.	Посыпка бетонного покрытия придомовой территории противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки в дни гололеда	Соответствие сан.требованиям	
2.5.	Подметание бетонного покрытия в теплый период года	3 раза в неделю	Соответствие сан.требованиям	
2.6.	Уборка зеленой зоны, прилегающей к дому	3 раза в неделю	Соответствие сан.требованиям	
2.7.	Выкашивание зеленой зоны, прилегающей к дому	3 раза за летний сезон	Соответствие сан.требованиям	
2.8.	Стребание и уборка скошенной травы	по мере выкашивания	Соответствие сан.требованиям	
2.9.	Уборка отмосток	3 раза в неделю	Соответствие сан.требованиям	
3. Обработка отходов				
3.1.	Вывоз мусора	Выполнение работ в соответ. с норм. и договорами спец. орг.	Соответствие сан.требованиям	
3.2.	Дезинсекция	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	
3.3.	Дератизация	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	

Исполнитель: _____



Собственник: _____



№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения	Результат оказания услуги (выполнения работ)	Примечание
4. Благоустройство придомовой территории				
4.1.	Обрезка кустарника	1 раз в год	В соответствии с правилами благоустройства	
4.2.	Обрезка и прореживание крон деревьев вручную	1 раз в год	В соответствии с правилами благоустройства	
4.3.	Вертикальная планировка грунта при подготовке территории для посева газонов	1 раз в год	В соответствии с правилами благоустройства	
4.4.	Посадка цветов	1 раз в год	В соответствии с правилами благоустройства	
4.5.	Ямочный ремонт твердого покрытия придомовой территории	1 раз в год	В соответствии с правилами благоустройства	
4.6.	Очистка урны от мусора	3 раза в неделю	В соответствии с правилами благоустройства и сан.требованиям	
4.7.	Рыхление приствольных кругов	1 раз в год	В соответствии с правилами благоустройства	
4.8.	Побелка стволов деревьев (1-2 леток)	1 раз в год	В соответствии с правилами благоустройства	
4.9.	Побелка стволов деревьев (3-5 леток)	1 раз в год	В соответствии с правилами благоустройства	
4.10.	Побелка стволов деревьев (6-8 леток)	1 раз в год	В соответствии с правилами благоустройства	
4.11.	Посадка деревьев-саженцев с оголенной корневой системой в ямы	1 раз в год	Соответствие с правилами благоустройства и безопасности	
4.12.	Обрезка деревьев с автовышки	1 раз в год	Соответствие санитарным требованиям	
4.13.	Ремонт и замена бордюрного камня	по мере необходимости	Соответствие с правилами благоустройства и безопасности	
4.14.	Поливка газонов из шланга	по мере необходимости	Соответствие с правилами благоустройства	
5. Осмотр общего имущества				
5.1.	Общие осмотры	2 раза в год: весной и осенью	Соответствие с норм. треб содержания жилфонда Бесп-ное функци-ние оборуд.	
5.2.	Обеспечение готовности внутридомовых Инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящего в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации	2 раза в год	Бесперебойное функци-ие оборуд. Обесп безоп эксплуатации и надлежащ тех состояния оборудовании	
5.3.	Поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях	1 раз в год	Соответствие нормативным требованиям содержания жилфонда	
5.4.	Меры пожарной безопасности	2 раза в год	Соответствие законодательству Российской Федерации о пожарной безопасности	
5.5.	Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных приборов учета холодной воды и т.д.	по мере необходимости	Соответствие нормативным требованиям содержания жилфонда	
6. Содержание конструктивных элементов здания				
6.1.	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, фундаменты и стены подвала, стены, перекрытия, полы, перегородки, окна, двери, лестницы и т.д.) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год	Соответствие сан.требованиям	
6.2.	Удаление снега с кровель	1 раз в год или по мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	

Исполнитель: _____



Собственник: _____



№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения	Результат оказания услуги (выполнения работ)	Примечание
6.3.	Удаление сосулек и наледи с кровли	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	
6.4.	Очистка кровель от мусора	2 раза в год	Соответствие сан.требованиям	
6.5.	Проведение специальных мероприятий, предусмотренных для деревянных конструкций (антипирирование, антисептирование)	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	
6.6.	Очистка козырьков балконов последних этажей от снега и наледи	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	
6.7.	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	
7. Содержание чердаков и техподполья				
7.1.	Удаление нечистот с техподполья	по мере выброса	Соответствие сан.требованиям	
7.2.	Уборка помещений чердака от мусора	1 раз в год и по мере загрязнения	Соответствие сан.требованиям	
8. Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения				
8.1.	Проверка состояния трубопроводов ХВС	ежемесячно	Соответствие сан.требованиям	
8.2.	Гидравлические испытания систем ХВС	1 раз в год	Соответствие сан.требованиям	
8.3.	Притирка запорной арматуры	1 раз в год	Соответствие сан.требованиям	
8.4.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	1 раз в год	Соответствие сан.требованиям	
8.5.	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год	Соответствие сан.требованиям	
8.6.	Снятие показаний коллективных приборов учета	1 раз в месяц	Соответствие сан.требованиям	
8.7.	Организация проведения проверок и ремонта коллективных приборов учета	По мере необходимости	Соответствие сан.требованиям	
9. Техническое обслуживание трубопроводов канализации				
9.1.	Проверка состояния трубопроводов канализации	ежемесячно	Соответствие требованиям	
9.2.	Прочистка канализационного лежака	1 раз в год	Соответствие требованиям	
9.3.	Прочистка и промывка канализационных стояков	1 раз в год	Соответствие требованиям	
9.4.	Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год	Соответствие требованиям	
10. Техническое обслуживание системы вентиляции и дымоудаления				
10.1.	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей	Не реже 3-х раз в год	Соответствие требованиям	
11. Техническое обслуживание системы электроснабжения				
11.1.	Осмотр общедомовых систем электроснабжения, поэтажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год	Соответствие требованиям	
11.2.	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях, на чердаке	1 раз в 3 месяца	Соответствие требованиям	
11.3.	Технический осмотр состояния осветительной арматуры	1 раз в год и по мере необходимости	Соответствие требованиям	
11.4.	Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных	1 раз в месяц	Соответствие требованиям	
11.5.	Замена электролампочек в помещениях МОП	По мере необходимости	Соответствие требованиям	
11.6.	Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях МОП	По мере необходимости	Соответствие требованиям	
11.7.	Устранение неисправностей системы освещения МОП, ВРУ, автоматов защиты стояков и питающих линий	По мере необходимости	Соответствие требованиям	
11.8.	Организация проверки заземления оболочки электрокабеля, замеров сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	Соответствие требованиям	

Исполнитель: _____



Собственник: _____



№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения	Результат оказания услуги (выполнения работ)	Примечание
11.9.	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	Соответствие требованиям	
11.10.	Организация проведения проверок и ремонта общедомовых приборов учета электрической энергии	По мере необходимости	Соответствие требованиям	
12. Техническое обслуживание объектов внешнего благоустройства				
12.1.	Проведение осмотра и мелкий ремонт объектов внешнего благоустройства (детские игровые и спортивные площадки, скамьи т.д.), находящиеся на земельном участке и относящихся к общему имуществу собственников помещений МКД	1 раз в год и по мере необходимости	Соответствие требованиям	
13. Аварийная служба				
13.1.	Прием заявок диспетчерской службой	Круглосуточно		
13.2.	Устранение неисправностей аварийного порядка	Круглосуточно		
14. Управление				
14.1.	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; ведение технической документации по МКД; разработка мероприятий по энергоснабжению и энергоэффективности; проведение мероприятий по обеспечению исполнения стандарта раскрытия информации о деятельности управляющей организации			
14.2.	Осуществление систематического контроля качества услуг и работ подрядных организаций и исполнения договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами			
14.3.	Работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания	Согласно распорядка работы		

Исполнитель: _____



Собственник: _____



**Форма ежегодного отчета
Управляющей организации о выполнении Договора.
(разработано Министерством ЖКХ Ставропольского края)**

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

- Адрес многоквартирного дома _____;
- год постройки _____;
- этажность _____;
- количество квартир _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____;

1. Обращение руководителя управляющей организации (по желанию управляющей организации).

2. Работы, выполненные за отчетный период

Перечень работ и услуг	Фактически начислено собственникам	Плановые затраты, (руб.)	Фактические затраты, руб.	Разница (руб.) (3)-(4)
1	2	3	4	5
1. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом				
1.1. Организация начисления и сбора платежей				
1.2. Организация бухгалтерского учета и отчетности, ведения лицевых счетов, банковское обслуживание				
1.3. Содержание административных и производственных помещений, оргтехники, услуги связи и транспортные услуги				
1.4. Услуги платежных агентов и расчетного центра				
1.5. Прочие				
2. Работы и услуги по содержанию общего имущества (расписать блоками, при возможности)				

Исполнитель: _____ 

Собственник: _____ 

– с указанием объемов)				
2.1. Работы , выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации				
2.2. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома				
2.3. Аварийное обслуживание				
2.4. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета				
2.5. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том числе:				
- сбор и вывоз ТБО				
- уборка придомовой территории				
- дезинсекция и дератизация				
- озеленение				
- благоустройство				
3. Работы по текущему ремонту				
3.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)				
Итого:				
4. Работы по капитальному ремонту				
4.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)				
и т.д.				
Итого:				
5. Работы по энергосбережению.				
6. Коммунальные услуги:				
6.1. Холодное водоснабжение				
6.2. Электроснабжение				
6.3. Горячее водоснабжение				
6.4. Отопление				
6.5. Водоотведение				
6.6. Газоснабжение				
Итого коммунальных услуг:				
6. Другие услуги				
ВСЕГО:				

Исполнитель: _____



Собственник: _____



3. Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности

Перечень работ	Плановые затраты, (руб.)	Фактические затраты, (руб.)	Разница (руб.) (2)-(3)	Объем снижения использованных ресурсов, (кВт/ч., гКал., м³)		Срок окупаемости мероприятия
				план	факт	
1	2	3	4	5	6	7

4. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за _____ г.

Наименование	Управление многоквартирным домом (руб.)	Содержание общего имущества (руб.)	Текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года					
2. Начислено, всего					
в том числе:					
2.1. Начислено населению					
2.2. Начислено по нежилым помещениям					
3. Оплачено, всего					
в том числе:					
3.1. Оплачено населением					
3.2. Оплачено по нежилым помещениям					
4. Задолженность на конец отчетного года					
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.					
6. Выполнено работ (оказано услуг)					
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)					

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.7 = п.2 + п.5 - п.6

5. ПЛАН ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА НА 20 _____ год

№ п/п	Объект общего имущества, подлежащий текущему ремонту	Вид работ	Ед. изм. объема работ	Объем работ	Стоимость (руб.)	Срок исполнения	Гарантийный срок
1	Отмостка*	ремонт просевших участков	кв.м	5	3000		2 года
2	1-4 подъезды	ремонт козырьков	Шт.	4	1900		
3	...						

Исполнитель: _____



Собственник: _____



6. Отчет о расчетах с собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ в части начисления платы за содержание и ремонт жилого помещения за период с «_» _____ 20__ года по «_» _____ 20__ года

№ п/п	Номер квартиры	Площадь помещения	Размер платы за управление МКД, содержание и ремонт, (руб. за м ²)	Задолженность на начало периода	Начислено за период	Оплачено за период	Задолженность на конец периода
1							
2							
...							
	Итого						

Отчет о расчетах с собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ в части начисления платы за коммунальную услугу по водоснабжению за период с «_» _____ 20__ года по «_» _____ 20__ года (аналогично по другим видам ресурсов)

8.

№ п/п	Номер квартиры	Задолженность на начало периода (руб.)	Начислено собственникам за период (руб.)	Оплачено за период (руб.)	Задолженность на конец периода (руб.)
1					
2					
...					
	Итого				

Справочно: Получено средств из бюджета на компенсацию расходов, понесенных в связи с оказанием услуг по регулируемым ценам _____ руб.

9. Отчет о расчетах управляющей организации с ресурсоснабжающей организацией за потребленный коммунальный ресурс «вода» в многоквартирном доме по адресу: _____ за период с «_» _____ 20__ года по «_» _____ 20__ года (аналогично по другим видам ресурсов)

Наименование управляющей организации	Задолженность на начало периода	Выставлено счетов за потребленные ресурсы РСО за период	Оплачено управляющей организацией за период	Задолженность управляющей организации перед РСО на конец периода
Итого:				

9. Сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ и о размере остатка, предоставляемые владельцем специального счета (ТСЖ, ЖСК, региональный оператор), за отчетный период

Номер квартиры	Площадь помещения	Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества (руб. за м ²)	Остаток на начало периода	Поступил о взносов за период	Использовано взносов за период	Остаток на конец периода
1						
2						
Нежилое помещение						
Итого						








Исполнитель: _____



Собственник: _____



ПОДПИСИ
собственников помещений (стороны – «Собственники») к настоящему договору

№ п/п	№ кв. (помещ.)	Ф.И.О. Собственников	Дата и номер документа, удостоверяющего права собственности	Паспортные данные	Общая площадь м2	Согласие с условиями обслуживания Подпись
1	21	Семолов Александр Сергеевич	Свидет. о ГРН 26-26/036-26/036/001/2016-289/1 от 24.02.2016г	0704 №380247 г.Иркутск 01.12.2004	36,6	Согласен 
2	19	Самг Сейран Тимур Магомедович	Выписка из ЕФРН от 24.02.2016г	0711 №614655 г.Иркутск вид на 18.05.2012г	23,2	Согласен 
3	7-13	Аванесов Михаил Леонидович	09.03.2016 264К 599067	0705 736841, выдан 03.05.2006, ОБД г. Георгиевск	50,9	Согласен 
4	6	Фрешица Оксана Николаевна	15.02.2016г 001/2016-290/1	0704 №453249 г.Иркутск 05.02.2005г	49,4	Согласен 
5	11	Попова Викторина Викторовна	0713 900269 05.02.14	0713 №900269 ОБД, но не в базе Иркутск	50,2	Согласен 
6	1	Бадуринья Галина Евгеньевна	26-26/036-26/036/005/2015-431/1 от 11.01.2016 Свид. о ГРН 301/2016-86/1	0703 536551 ОБД Железнодорожный 06.02.2003г	39,5	Согласен 
7	24	Кушаль Дмитрий Георгиевич	003/2016-277/2 от 02.06.2016г	8301 181549 15.01.02 г.Иркутск	32,1	Согласен 

Исполнитель: _____


Собственник: _____

№ п/п	№ кв. (помещ.)	Ф.И.О. Собственников	Дата и номер документа, удостоверяющего права собственности	Паспортные данные	Общая площадь м2	Согласие с условиями обслуживания Подпись
8	5	Дураевская И.С.	свидетельство ПРПС 11.01.2016г 26:31:02:0501:397	паспорт РФ № В15874 Федерация России № ОК г. Кисловогорск 13.01.2012	33,3	
9	17	Дураевская И.С.	свидетельство ГРПЕ 07.01.2016г 26:31:02:0501:383	паспорт РФ № В15874 Федерация России № ОК г. Кисловогорск 13.01.12	31,8	
10	21	Синелов Александр Сергеевич	24.02.2016г 26-26/036-26/001/2016 -289/1	0704 380247 УВД г. Петрозаводск 01.12.2004г	36,6	

Исполнитель:


Собственник:

№ п/п	№ кв. (помещ.)	Ф.И.О. Собственников	Дата и номер документа, удостоверяющего права собственности	Паспортные данные	Общая площадь м2	Согласие с условиями обслуживания Подпись

Исполнитель: 

Собственник: 

№ п/п	№ кв. (помещ.)	Ф.И.О. Собственников	Дата и номер документа, удостоверяющего права собственности	Паспортные данные	Общая площадь м2	Согласие с условиями обслуживания Подпись

Исполнитель: 

Собственник: 