

ДОГОВОР № 58/15-У

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ангарск.

«25» февраля 2015г

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Торбеева Дениса Валерьевича, действующего на основании Устава с одной стороны и собственники многоквартирного дома №18, квартала №94, в лице уполномоченного собственниками с другой стороны, в дальнейшем именуемые стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ В ДОГОВОРЕ.

1.1 - Общее имущество в многоквартирном доме- имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир - лестничные площадки, маршевые лестницы, коридоры, чердаки, подвалы.
- трубопроводы холодного и горячего водоснабжения в границах от первого запорного органа на входе и выходе, определенных актами границ на обслуживание,
- система трубопроводов канализации в границах до первого канализационного колодца на выходе из многоквартирного дома, определенных актом.
- трубопроводы теплофикационной воды на отопление дома, в границах от первой задвижки на входе, до задвижки на выходе из многоквартирного дома определенных актом.
- трубопровод газоснабжения в границах от первой задвижки на входе в многоквартирный дом определенных актом.
- система эл. снабжения от вводно-распределительных устройств, определенных актом, до индивидуальных счетчиков в квартирах.

1.2 - коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение, электроснабжение,

1.3 управление многоквартирным домом- осуществление технического, финансового планирования, содержание и ремонт дома, обеспечивающие сохранность или улучшение переданного в управление имущества, содействие в обеспечении коммунальными услугами, обеспечивающие собственникам и нанимателям жилья безопасные и комфортные условия проживания.

1.4 - Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно- правовой формы, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления

1.5 - квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 выполнение работ и услуг по управлению:

- пятиэтажным домом без мусоропровода и лифта,
- 115 квартир, с общей площадью жилых помещений- 5510.0м²,
- площадь лестничных клеток- 538.6м²
- площадь нежилых помещений- 135.4м²
- 1965г. постройки,
- площадь земельного участка придомовой территории- 2634м²,

в объеме, определенном постановлениями, законами:

№170 от 27.09.2003г. - постановление Госстроя РФ «об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

№290 от 3.04.2013г. - постановление правительств РФ «минимальный перечень и правила оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества МКД».

№354 от 6.05.2011г. - постановление правительств РФ «о предоставлении коммунальных услуг собственникам МКД».

№731 от 23.09.2009г - постановление правительства РФ «об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД».

№491 от 13.08.2006г. - постановление правительства РФ «правила содержания общего имущества в МКД».

№384 ФЗ от30.12.2009г. «технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

№261 ФЗ от28.11.2009г. – «об энергосбережении и повышении энергетической эффективности», а также работы и услуги согласно перечня в приложении 2 к настоящему договору.

2.2 управляющая организация ООО «ЖилКом» обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом №18, квартала №94, г. Ангарска, Иркутской области, в объемах и порядке, определенном в пункте №2 настоящего договора и обеспечить жителям многоквартирного дома безопасные и комфортные условия проживания.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Собственники квартир многоквартирного дома №18 обязуются:

3.1.1. вносить плату за наем квартиры, работы и услуги по содержанию общего имущества и оказанные коммунальные услуги ежемесячно до 20 числа текущего месяца,

3.1.2 оплачивать работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, уборке и вывозу мусора и другие. работы согласно приложению №3 к настоящему договору.

3.1.3 ежегодно, в течение четвертого квартала текущего года пересматривать и согласовать с управляющей организацией перечень работ и услуг согласно Приложения №3 к настоящему договору, внося необходимые корректировки по объему, срокам выполнения и стоимости работ, согласно «Нормативам трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработанном Центром муниципальной экономики и права», Москва, 2006г.,

3.1.4 соблюдать правила пользования жилыми помещениями, элементами благоустройства на придомовой территории,

3.1.5 использовать жилые помещения в соответствии с их назначением, согласно требованиям Правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением правительства РФ №25 от 21.01.2006г.,

3.1.6. бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому, газовому и электротехническому оборудованию,

3.1.7 немедленно принимать меры к устранению выявленных неисправностей, дефектов на здании, оборудовании, коммуникациях, привлекая, в необходимых случаях, управляющую организацию или аварийные службы. (номера телефонов на доске объявлений, на первом этаже каждого подъезда),

3.1.8 соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, подвалах, чердаках и др. местах общего пользования. не захламлять бытовыми отходами; не загромождать пути эвакуации,

3.1.9 мусор, пищевые и бытовые отходы выносить в специально отведенное место, в мусорные ящики. При выявлении адресного мусора, отходов, выброшенных на площадки лестничных маршей, в коридоры, с хозяевами проводить беседу о недопущении подобного в дальнейшем. при повторении подобного, вывешивать объявление о нарушении договора собственников, с указанием номера квартиры,

3.1.10 не допускать сброса в канализацию мусора, отходов, которые не размываются водой и могут забить канализацию,

3.1.11 соблюдать правила пожарной безопасности:

- при пользовании. эл. приборами: не превышать нагрузку на сеть более 6 квт,
- не оставлять без присмотра включенными в сеть электронагревательные приборы, а также другие бытовые электроприборы, за исключением тех, которые могут или должны находиться в круглосуточном режиме работы
- не нарушать правила пользования газовыми плитами: не оставлять плиту без присмотра, при зажженных горелках, приготовлении пищи,
- не зажигать горелок при явных пропусках газа, вызвать службу Горгаза,

- при обнаружении запаха газа, не включать свет, спичек, зажигалок, покинуть помещение, вызвать службу газа,
- при обращении с легковоспламеняющимися жидкостями, исключить наличие огня или попыток его зажигания,
- исключить курение в постели, на мягкой мебели, особенно в алкогольном или наркотическом состоянии.

3.1.12 - бережно и аккуратно пользоваться элементами благоустройства (детские городки, лавочки, урны для мусора и др.);

3.1.13 - не засорять территорию зеленой зоны, песок в детских песочницах мусором, упаковками из-под сигарет, пива, воды, экскрементами от кошек, собак.

3.1.14 - выгуливать собак в намордниках на поводке вне зоны детских площадок, песочниц,

3.1.15 - не допускать повреждения конструктивных элементов в жилых помещениях, самого дома, инженерных сетей. При повреждении чего-либо, обеспечить устранение за счет виновника.

3.1.16 - не создавать повышенного уровня шума в квартирах, в местах общего пользования с 20 до 8 часов, в том числе и при производстве ремонтных работ подрядными организациями.

3.1.17 - информировать управляющую организацию о производстве работ по переустройству, перепланированию помещений, с предоставлением необходимой документации на производство и безопасного выполнении работ.

3.1.18 - информировать управляющую организацию о том, что собственник в квартире не проживает и зайти в квартиру в экстренном случае можно с лицом, проживающим (адрес, контактный телефон, фамилия, имя, отчество) или иной способ.

3.1.19 - предоставлять управляющей организации копии документов по проведению ежегодного собрания собственников по оценке результатов работы управляющей организации в истекшем году (по отчету организации) и сотрудничеству с собственниками жилья.

3.1.20 - своевременно извещать управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, неудобствах для проживания, относящиеся к содержанию дома, двора (сосули, наледи, мусор в зеленой зоне, поломаны элементы малых форм на детских площадках, загрязнение зон отдыха, песочниц и другие).

3.1.21 - рассмотреть отчет управляющей организации, совместно с управляющей организацией за истекший год работы в течение 1 квартала наступившего года при поступлении отчета на рассмотрение не позднее 1 марта на бумажном носителе и подписанном ответственным составителем отчета от управляющей организации.

При оперативном разъяснении возникающих вопросов управляющей организацией по представленному отчету, достоверности расценок и объемов выполненных работ, оптимальном расходе материалов и трудозатрат, отчет утверждается уполномоченным собственников не позднее чем через 5 дней после последнего разъяснения, уточнения по отчету.

При выявлении несоответствий в документах по выполненным работам, невыполнении пунктов настоящего договора, составляется акт за обоюдными подписями уполномоченных лиц, который служит в дальнейшем основанием для предъявления претензий или урегулирования отношения сторон в дальнейшем сотрудничестве.

3.1.22- проводить ежегодные собрания собственников с подведением итогов эффективности сотрудничества с управляющей организацией, ее финансово-хозяйственной деятельности в апреле текущего года,

3.1.23 - предоставлять возможность доступа в квартиры представителей управляющей и ресурсоснабжающих организаций для сверки показаний приборов учета потребления эл. энергии, газопотребления, расхода горячей и холодной воды, составления и подписания акта.

3.1.24 - проводить не реже чем через 5 лет текущий ремонт в своих квартирах за свой счет.

3.1.25 - ознакомить всех собственников с настоящим договором под личную роспись в списке

3.2 управляющая организация ООО "ЖилКом" принимает предложения, указанные в п. 1 настоящего договора, от собственников квартир и обязуется:

3.2.1 - оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом 18, квартала 94, г. Ангарска, иркутской обл. в порядке и объемах, определенных п.2, приложением 3 настоящего договора и обеспечить жителям многоквартирного дома безопасные и комфортные условия проживания.

3.2.2. - принимать от собственников и нанимателей жилья плату за работу и услуги, а также коммунальные услуги по водообеспечению, водоотведению, электроснабжению, газообеспечению, отоплению и. другие виды оплат.

3.2.3 - заключать договоры со специализированными организациями на обследование аварийных участков дома и разработку технической документации по безопасному восстановлению дефектных участков.

3.2.4 - предоставлять собственникам жилья ежегодный отчет по результатам хозяйственно-финансовой деятельности организации по оказанию услуг и работ по дому 18, квартала 94, г. Ангарска в истекшем году, не позднее 1 марта текущего года и принять активное участие в рассмотрении и разъяснении отчета, составлении акта разногласий (при необходимости).

Составить план работ и финансирования на текущий хозяйственно- финансовый год.

3.2.5 - организовывать незамедлительно необходимые меры по локализации возможных аварийных ситуаций в доме, устранять недочеты по заявкам собственников жилья.

3.2.6 - заключать договоры на выполнение работ, услуг, необходимых для жизнеобеспечения собственников, а также технического поддержания дома в надлежащем состоянии:

- на работы по осмотру, наладке и ремонту электротехнического оборудования, сантехнических сетей, оборудования и трубопроводов теплоснабжения и водообеспечения.

- на работы по дератизации и дезинфекции подвальных помещений, чердаков.

- на работы по огнезащите деревянных конструкции дома.

- на работы по текущему ремонту помещений и общедомового оборудования

- на погрузку, вывоз и захоронение бытового мусора.
 - на аварийное обслуживание и другие необходимые.
- 3.2.7 - организовать прием заявок на выполнение работ, аварийное обслуживание и их выполнение.
- 3.2.8 - предоставлять собственникам счета на оплату услуг по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги, не позднее 5 числа текущего месяца.
- 3.2.9 - хранить техническую документацию на дом, вести записи в паспорта и эксплуатационные журналы по результатам ежегодных плановых и аварийных (после землетрясений, наводнений) осмотров о проведенных работах по поддержанию дома в исправном техническом состоянии.
- 3.2.10 - отражать в годовом финансово-хозяйственном отчете состояние здания, инженерных сетей, оборудования, приборов учета.
- 3.2.11 - определять номинальные (без приписок) объемы работ, согласовывать с уполномоченным собственником (подписывает смету, сметно-финансовый расчет) при заключении договоров с подрядными организациями.
- 3.2.12 - представлять интересы собственников перед поставщиками услуг, работ обеспечить пооперационный контроль с определением качества и объема работ (оформлять акт скрытых работ в ситуации, когда при завершении работ качество и объем проверить невозможно).
- 3.2.13 - подписывать акты качественно выполненных работ в установленные сроки с получением необходимой исполнительной документации, экземпляр акта и исполнительной документации предоставлять уполномоченному собственникам.
- 3.2.14 - своевременно прекращать некачественное выполнение работ, организовывать исправление качества работ без увеличения сметной стоимости работ.
- 3.2.15 - организовать открытие и ведение лицевых счетов, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, справок о проживании, а также постановку и снятие граждан с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства.

3.2.16 - проводить учет должников по оплате коммунальных услуг, работ и услуг перед управляющей организацией и вести с ними работу по принуждению к реструктуризации и оплате долга, обращаться в суд на взыскание задолженности со злостных неплательщиков.

3.2.17 - выполнять в полном объеме работы по подготовке дома к эксплуатации в осенне- зимний период:

- отремонтировать покрасить и заизолировать теплоузлы,
- отревизировать входную-выходную отсекающую арматуру на трубопроводах горячей и холодной воды на месте установки,
- восстановить разрушенную теплоизоляцию на трубопроводах холодной и горячей воды,
- закрыть продухи подвального помещения, слуховые окна кровли и уплотнить,
- отремонтировать подъездные двери с установкой приборов самозакрывания (доводчики, пружины, скошенные шарниры) и уплотнение дверных блоков в проеме стены,
- отремонтировать рамы оконного проема лестничных маршей, заменить разбитые стекла, уплотнить рамы и оконные блоки в оконном проеме,
- промыть систему отопления, с барботированием сжатым воздухом, до чистой воды,
- уплотнить кровлю в местах примыкания к стенам, вентиляционным шахтам, в местах неплотно уложенного шифера, жестяных обделок водостоков, дабы исключить задувание снега, а летом затекания дождевой воды на перекрытие и стены дома,

3.2.18 - проводить сезонные осмотры дома (~ 15 мая и 15 сентября), а также осмотры после землетрясений, пожаров и других чрезвычайных ситуаций с оформлением актов по результатам осмотров совместно с представителем собственников квартир. При обнаружении дефектов, организовать их устранение (см. п.3.2.3 настоящего договора),

3.2.19- рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников жилья и принимать своевременные меры по разрешению жалоб,

3.2.20 - информировать собственников о проведении работ на доме, инженерных сетях и оборудовании, мероприятиях, возможных изменениях в работе организации,

3.2.21- передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30(тридцать) дней до прекращения действия договора, новой выбранной управляющей организации, или одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников дома.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1 Управляющая организация имеет право:

4.1.1 - по своему усмотрению определять способы исполнения своих обязанностей по настоящему договору, действуя в интересах собственников,

4.1.2 - определения количественного объема работ при заключении договоров на выполнение работ, согласованного с уполномоченным собственником,

4.1.3 - контроля качества, объемов и сроков выполнения работ непосредственным исполнителем,

4.1.4 - подписи документов на оплату качественно выполненных работ в требуемом объеме и сроках,

4.1.5 - принимать меры в рамках действующего законодательства РФ:

- при взыскании долга обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга,

- по устранению нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей,

- при нарушении собственниками правил содержания и выгула собак (см. п.3.1.13 и 3.1.14 настоящего договора),

- при повреждении собственником или членами их семей конструктивных элементов здания, инженерных сетей или оборудования дома, ограждений, наружной территории, элементов детских городков и мест отдыха, засорением придомовой территории.

4.1.6 - проводить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях собственников, извещая их о дате и времени осмотра.

4.1.7 - заключать договоры аренды общедомового имущества с согласия собственников квартир многоквартирного дома через совет дома. Средства, поступающие за аренду учитывать отдельной строкой и направлять на оплату работ по ремонту или приобретение материалов.

4.1.8 - получать вознаграждение за эффективное управление многоквартирным домом от суммы платежей за услуги и управление, в размере 10% ежемесячно. (подписание акта по эффективному управлению ежемесячно уполномоченным собственников)

4.2 собственники жилья имеют право:

4.2.1 - пользоваться общим имуществом многоквартирного дома,

4.2.2 - требовать обоснованности затрат на выполнение работ, услуг от управляющей организации,

4.2.3 - требовать от управляющей организации перерасчета платежей, в следствие неоказания или ненадлежащего оказания услуг, работ:

- грязные помещения лестничных маршей и коридоров,

- наледи на входе в подъезды,

- сосули на кровле, затекание талой или дождевой воды с кровли на стены здания, что приводит к размораживанию, разбуханию и обрушению стен здания,

- грязь, запах, течь в соединениях трубопроводов канализации в подвальном помещении,

- и другие подобные.

4.2.4 - контроля качества, объемов и сроков выполнения работ на здании, инженерных сетях и оборудовании, содержания придомовой территории, зеленых насаждений и малых архитектурных форм в местах отдыха и детских игровых площадок, с составлением двухстороннего акта.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1 - ответственность сторон за невыполнение обязательств по настоящему договору, определяется согласно условиям договора, требованиями гражданского и жилищного законодательства РФ.

5.2 - управляющая организация, не выполнившая принятых обязательств или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность перед собственниками денежным возмещением на оплату возмещения вреда здоровью или имуществу собственника, исправления брака выполненных работ или возмещение денежных средств на приобретение материалов,

5.3 - систематическое невыполнение управляющей организацией принятых обязательств по договору, побуждает собственников к поиску другой управляющей организации или способу управления многоквартирным домом, о чем сообщают управляющей организации за три месяца,

5.4 - собственники квартир отвечают перед управляющей организацией за небрежное отношение к зданию дома, имуществу общего пользования, что не позволяет управляющей организации обеспечить комфортное и безопасное проживание собственников при ее надлежащей заботливости и предусмотрительности, ответственность собственников перед управляющей организацией-увеличение месячной платы на финансирование дополнительных работ (солидарное).

6. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

6.1 - собственники помещений оплачивают затраты на обслуживание и ремонт имущества общего пользования определенного собственниками жилья и за коммунальные услуги рассчитанными в соответствии с объемами фактического потребления и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1 - контроль за деятельностью управляющей организации осуществляется Собственниками квартир и доверенным лицом (советом дома): администрацией г. Ангарска в части тарифов и нормативов потребления

7.2 - члены совета дома по согласованию с управляющей организацией учувствуют в приемке всех видов работ, в том числе:

- за состоянием дома, инженерных коммуникаций, придомовой территорией, зонами отдыха и детских игровых площадок,

- подготовкой дома и всех его инженерных коммуникаций к работе в осенне-зимний период.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. - настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон с соответствующим оформлением.

8.2 - договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1 условия настоящего договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с «27» августа 2013г.

9.2 настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и продолжает действовать в течение 5 лет.

9.2 - в случае если за три месяца до окончания действия договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении или пересмотре, договор считается пролонгированным на тот же срок на прежних условиях.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1 - настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из Сторон

10.2 - настоящий договор имеет три приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

Приложение №1 - состав общего имущества многоквартирного дома - 1 лист.

Приложение №2 - расчет стоимости работ на содержание и ремонт имущества общего пользования, в многоквартирном доме 18, квартала 94, с 1.05.2015г.- 3 листа

Приложение №3 - перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и жилого многоквартирного дома 18, квартала 94, г. Ангарска -6 листов.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация

ООО «ЖилКом»

юр. адрес: 665821, г. Ангарск, 279 квартал, 5 стр., 3 оф., а/я 5579

ИНН 3801125977

р/с №40702810021110007737

В филиале 5440 ВТБ 24 ЗАО, г. Новосибирск.

К/с №30101810450040000751

БИК 045004751

Директор.

ООО «ЖилКом»

Торбеев Д.В.



Уполномоченный собственников

к договору 58/15-У управления многоквартирным домом 18, квартала 94 от
« 25 » февраля 2015 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1.- фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома:

- наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений - в соответствии с проектом.

2.- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме:- подъезды, входы (в т/ч запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути, межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т/ч наружные), помещения технических и подвальных этажей, балконы, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме - в соответствии с проектом,

3.- инженерные коммуникации в техническом подвале ;механические, электрические, сантехнические и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения - в соответствии с проектом,

4.- иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке - в соответствии с проектом.

к договору 38/15-4 управления многоквартирным домом 18, квартала 94 от
« 25 » февраля 2015 г.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ РАБОТ

на содержание и ремонт имущества общего пользования, в многоквартирном доме 18, квартала 94, с 1.05.2015 г.

1. содержание общего имущества - 5.75руб/мес. с 1м2 жил. площ.

1.1.- уборка лестничных маршей, площадок, придомовой территории, в сроки по
Нормам - 3.55 руб/мес. с 1 м2 жил. площ.,

1.2- дератизация, дезинфекция - 0.04 руб/мес. с 1 м2 жил. площ.

1раз в год

1.3.- аварийное обслуживание. - 0.19 руб/мес. с 1 м2 жил.плещ.

постоянно по факту

1.4. - содержание эл. оборудования - 0.32 руб/мес. с1 м2 жил.плещ.

постоянно

1.5- технич. обслуживание газово- - 0.12 руб/мес. с 1м2жил. площ.

го оборудования 1раз в год

1.6.- вывоз твердых бытовых от- - 1.53 руб/мес. с 1 м2 жил.плещ.

ходов с захоронением (по факту).

2. подготовка дома к сезонной эксплуатации- 1.29 руб/мес с 1м2 жил. площ.

2.1-осмотр системы отопления дома, составление дефектной ведомости по результатам осмотра, устранение выявленных дефектов, ремонт теплового узла, ремонт или поверка приборов. -0.28руб/мес

2.2-промывка, опрессовка, пуск и регулировка системы отопления 1 раз. в год
- 0.3руб/мес

2.3- осмотр кровли, водоотводов и водостоков - уплотнение кровли и водоотводов, укрепление водосточных труб, колен, воронок 1 раз в год

- 0.12руб/мес

2.4- осмотр входных дверей подъездов, рам и стекол в остеклении лестничных маршей, ремонт, уплотнение, замена разбитых стекол, при необходимости, 1раз в год, до 10 сентября.

-0.1руб/мес

2.5- уплотнение(раскрытие) продухов и слуховых окон на кровле 1 раз в год, до 10 сентября.

-0.01руб/мес

2.6- осмотр и устранение выявленных дефектов на электрооборудовании и электросетях дома 1 раз в год, до 10 сентября

- 0.48руб-мес

3. текущий ремонт.

- 1.11руб/мес

3.1- устранение протечек кровли, исключение затекания дождевой и воды от таяния снега на стены здания, во избежания размокания, с последующим размораживанием и обрушением стен 1раз в 5 лет.

- 0.07руб/мес

3.2- замена дефектных участков труб холодного, горячего водоснабжения и канализации (при необходимости) 1раз в 5лет

- 0.4руб/мес

3.3- ремонт изоляции трубопроводов, теплоузлов теплоснабжения, отопления 1раз в 5 лет (при необходимости)

- 0.3руб/мес

3.4- ремонт элеваторного узла 1раз в 5лет

,(при необходимости)

-0.03руб/мес

3.5- косметический ремонт подъездов 1раз в 5 лет.

-0.23руб/мес

3.6- ремонт, поверка приборов параметров и учета

-0.07руб/мес

3.7- ремонт распределительных устройств, электрооборудования и сетей 1 раз 5лет.

-0.01руб/мес

4. управленческие расходы.

- 0.91руб/мес

Итого ежемесячная оплата на ремонт и обслуживание общего имущества дома - 9.06руб/мес. с 1м2 жилой площади.

Расчет составлен на основе: Нормативов трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, разработанными Центром муниципальной экономики и права. Москва, 2006г. (части 1; 2)

Уполномоченный.

Представитель ООО «ЖилКом»

Собственник



к договору 58/15-4 управления многоквартирным домом 18, квартала 94 от
« 25 » февраля 2015 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕК. РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА И ЖИЛОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА 18, КВАРТАЛА 94, Г.
АНГАРСКА.**

1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ДОМА.

1.1- ежемесячный осмотр и устранение неисправностей:

1.1.1. - в системе отопления дома

- устранение пропусков воды в сальники арматуры, фланцевые соединения, коррозионных поражениях труб, в резьбовые соединения,

- крепление трубопроводов на опорах и подвесках,

- регулировка положения арматуры на теплоузлах,

- утепление оголенных участков трубопроводов местами,

- выявление замерзших участков трубопроводов, вентилях воздушников, дренажей и их отогрев,

- пропусков воды на импульсных линиях приборов учета и контроля параметров теплофикационной воды. Отогрев замороженных участков импульсных линий и самих приборов.

Пропуски на импульсных линиях и самих приборов, в сальники отключающих вентилях приборов, приводят к искажению показаний приборов расхода теплофикационной воды,

- проверка показаний приборов параметров и расхода т/фикационной воды, анализ расхода с участием уполномоченного собственников,

1.1.2- в системе эл. снабжения дома:

- осмотр вводных устройств, эл. щитов, выключателей, розеток на,

предмет их исправности и надежности эл. соединений (с помощью тепловизора),
устранение выявленных неисправностей,

- проверка заземляющих устройств эл. кабелей, приборов и др.
- замер сопротивления изоляции кабелей, проводов и контура заземления,
- замена перегоревших лампочек, патронов светильников, обгоревших розеток, выключателей
- исправность и крепление эл. кабелей, загрязнённость их водостоками, разогрев из-за повышенной нагрузки, плохого контакта,
- проверка приборов учета расхода эл. энергии, анализ потребления с уполномоченным собственником.

1.1.3- в системе водоотвода (канализации).

- осмотр канализационных трубопроводов на их герметичность и целостность (размораживание, коррозионно- эрозийный износ),
- проверка исправности прочисток, герметичности заглушек, работоспособности канализационных дыхательных стояков

2. РАБОТЫ ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ДОМА К ВЕСЕННЕ-ЛЕТНЕМУ ПЕРИОДУ ЭКСПЛУАТАЦИИ.

- 2.1- укрепление водосточных труб, колен и воронок,
- 2.2- раскрытие продухов подвальных помещений
- 2.3- промазка свищей гребней стальных обделок водообводов кровли до сливной воронки, суриковой замазкой
- 2.4- проверка шахт и их дефлекторов на устойчивость ветровой нагрузке, ржавые зачистить и покрасить,
- 2.5- промывка стекол рам оконного проема лестничного марша,
- 2.6- ремонт ограждений детских площадок, песочниц, перил, лавочек, урн, а также ремонт малых форм детских площадок с их покраской,
- 2.7- замена песка в детских песочницах, ремонт бортов и грибка,
- 2.8- уборка придомовой территории от мусора, веток и др.

3. РАБОТЫ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ДОМА К ОСЕННЕ-ЗИМНЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ.

3.1- ремонт рам и оконных блоков, лестничных маршей, с их уплотнением,

3.2- замена разбитых стекол в рамах лестничных маршей,

3.3- ремонт дверей подъездов, при необходимости, установка устройств самозакрывания (пружины, доводчики, или др.)

3.4 закрыть продухи подвального помещения, слуховые окна на кровле, уплотнить,

3.5- ремонт теплового узла. (ТУ) и ревизия отсечной арматуры на входе-выходе теплофикационной воды из МКД,

3.6 - хим. защита арматуры и трубопроводов теплоузла, наложение теплоизоляции и сдача теплоузла (ТУ) теплоснабжающей организации перед началом отопительного сезона (~ 10 сентября),

3.7 - разборка, очистка и ремонт грязевиков, воздухоотборников, воздушников,

3.8- промывка системы отопления с барботированием системы сжатым воздухом,

3.9- проверка наличия тяги в вентиляционных шахтах, канализационных дыхательных стояках,

3.10- испытание системы отопления на прочность и плотность перед началом отопительного сезона,

3.11- запуск системы отопления и ее регулировка (стравить хорошо воздух ч/з воздушники в квартирах на 5 этаже,

3.12- замена или поверка контрольно-измерительных приборов параметров среды трубопроводов и расхода холодной и т/фикационной воды.

4- ОСМОТРЫ ЗДАНИЯ, ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ И ОБОРУДОВАНИЯ.

4.1- осмотр кровли на ее плотность, стропил и прогонов на старение, гниlostность сохранение необходимой устойчивости (прогиб, проседание) прочности и целостности,

4.2- осмотр инженерных коммуникаций и оборудования на наличие протечек во фл. соединения, сальники арматуры, резьбовые соединения, коррозионные

поражения труб, деталей трубопроводов, соединения канализационных труб и их фасонных частей, пробок прочисток канализации,

4.3- проверка пропускной способности системы водоотведения путем максимального протока воды,

4.4- легкость привода тягового узла задвижки, вентиля путем его смазывания,

4.5- крепление трубопроводов, кабелей, батарей отопления на стационарных опорах,

4.6- стеновых панелей на затекание талых и дождевых вод с кровли, размачивание и размораживание панелей, наличие трещин и расслоений панелей, герметичность межпанельных швов

4.7- осмотр окон, дверей, на их исправность, наличие устройств самозакрываемости (пружины, доводчики и др.)

4.8- наличие исправной теплоизоляции на трубопроводах и теплоузлах,

4.9- наличия химической защиты (покраски) металлических элементов здания и придомовой территории, трубопроводов, вентил. шахт, дефлекторов, ограждений кровель, пож. лестниц,

4.10- осмотр приборов замера параметров среды и приборов учета расхода воды, потребления эл. энергии,

4.11- осмотр системы эл. снабжения на исправность розеток, выключателей, светильников, эл. щитов, эл. соединений эл. приборов и средств защиты эл. системы от перегруза (предохранители, автоматы и др.),

4.12- проседание отмостки здания, асфальтовой дороги, бордюрного камня, асфальтовых парковок,

4.13- эстетичность балконов, лоджий, водостоков, подъездных витражей, состояние малых форм детских площадок, песочниц,

4.14- составление акта по результатам осмотра.

5.- ПРОЧИЕ РАБОТЫ

5.1- очистка кровли от снега наледей и сосуль,

- 5.2 -озеленение территории, уход за зелеными насаждениями,
- 5.3- уборка в подвалах, на чердаках, с выноской мусора,
- 5.4- дератизация и дезинфекция подвалов,
- 5.5- посыпка пешеходных дорожек в период гололеда влажным, тёплым песком.

6- ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.

- 6.1- восстановление поврежденных отмостков, тротуаров, асфальтовых парковок,
- 6.2- герметизация межпанельных швов параизолом с оштукатуриванием и эстетическим оформлением под общий фон стен здания,
- 6.3- усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование
- 6.4- устранение неисправностей асбоцементной кровли и железного водоотвода в воронки водостоков с целью исключения попадания воды на стены здания,
- 6.5-смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений,
- 6.6- замена отдельных участков лестниц балконов, крылец,
- 6.7- восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования,
- 6.8- восстановление отделки стен, потолков, полов в подъездах, лестничных маршах и др. технических помещениях после возможных пожаров, затоплении и др.,
- 6.9- замена отдельных частей системы отопления, водоснабжения, канализации и восстановление необходимой работоспособности,
- 6.10- восстановление общедомовой системы эл. снабжения с приборами контроля параметров и общедомового расхода эл. энергии, расположенных в местах общего пользования,

6.11- косметический ремонт помещений общего пользования раз в пять лет (тамбуры, подъезды, лестничные марши).

Уполномоченный.

Представитель ООО «ЖилКом»

Собственников

