

Договор № Окт./27
управления многоквартирным домом
по адресу: г.Новокузнецк, проспект Октябрьский, дом 27

г.Новокузнецк

01 декабря 2016г.

Собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: г.Новокузнецк, проспект Октябрьский, дом 27 (далее по тексту сокращенно «МКД»), действующие на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, проведенного в форме очно-заочного голосования (протокол от 24 ноября 2016г. №1), именуемые в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УК Любимый город» (ОГРН 1154217001685, ИНН 4217168905) в лице Генерального директора П.И.Генералова, действующего на основании Устава и Лицензии №86 от 29.04.2015г., выданной Государственной Жилищной Инспекцией Кемеровской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, проведенного в форме очно-заочного голосования (протокол от 24 ноября 2016г. №1, хранящийся

- оригинал с листами, пронумерованными и скрепленными согласно требованиям делопроизводства к такого рода документам, заверенный печатью ООО «УК Любимый город» и подписями Сторон – у «Заказчика» в лице председателя совета МКД Тоббо Галины Павловны по адресу: г.Новокузнецк, проспект Октябрьский, дом 27, квартира 45,

- копия с листами, пронумерованными и скрепленными согласно требованиям делопроизводства к такого рода документам, заверенная печатью ООО «УК Любимый город» и подписями Сторон, каждая страница которой также заверена официальной печатью ООО «УК Любимый город» и оригинальными подписями генерального директора ООО «УК Любимый город» П.И.Генералова и председателя совета МКД Тоббо Г.П. – в «Управляющей организации» в лице Генерального директора ООО «УК Любимый город» П.И.Генералова по адресу: г.Новокузнецк, ул.Грдины, дом 27, офис 5).

1.2. Настоящий Договор заключен Сторонами осознанно и добровольно, по взаимной инициативе, на основании предварительных переговоров и взаимного согласия, без вмешательства третьих лиц, без какого-либо принуждения и давления, насильно заставляющих какую-либо из Сторон действовать вопреки собственному волеизъявлению.

1.3. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц, составляющих Сторону «Заказчика», и определяет условия, одинаковые для всех собственников помещений МКД.

1.4. Официальным оперативным рабочим органом в период между общими собраниями собственников помещений МКД, представляющим интересы «Заказчика» и действующим от его имени во взаимоотношениях с «Управляющей организацией» во всех случаях, касающихся исполнения настоящего Договора, является совет МКД, избранный общим собранием собственников помещений МКД. Председатель совета МКД наделен правом подписи со стороны «Заказчика» всех документов, возникающих в процессе реализации настоящего Договора. Председатель совета МКД уполномочен собственниками помещений МКД запрашивать в «Управляющей организации» любую техническую и финансовую документацию, связанную с управлением МКД, справки, отчеты, объяснения, утверждать отчеты, планы работ, сметы, акты выполненных работ, дефектные ведомости, акты осмотров, акты о выявленных нарушениях условий настоящего Договора или нанесения ущерба, а также - направлять в адрес «Управляющей организации» заявки, запросы, требования, претензии, заявления, жалобы. Председатель совета МКД является лицом, представляющим «Заказчика» и действующим от его имени на всех

мероприятиях, касающихся исполнения настоящего Договора: рабочих совещаниях, согласованиях в «Управляющей организации», плановых и внеплановых осмотрах МКД, проверках МКД с участием надзорных и контролирующих органов и других. При возникновении неразрешимых конфликтных ситуаций в отношениях с «Управляющей организацией» председатель совета МКД представляет «Заказчика» в контролирующих, административных и судебных органах. Председатель совета МКД ведет весь документооборот МКД, систематизирует информационную базу собственников, хранит протоколы и решения общих собраний, документы (или их копии), необходимые «Заказчику» для работы с «Управляющей организацией» и возникающие в процессе реализации настоящего Договора, а также – ключи от помещений общего пользования, требующих санкционированного доступа.

На время своего отсутствия или болезни председатель совета МКД передает свои полномочия одному из членов совета дома или одному из собственников помещений МКД, о чем официально оповещает «Управляющую организацию».

Никто из собственников помещений МКД в период между общими собраниями собственников помещений МКД по собственной инициативе, не будучи уполномоченным советом МКД или общим собранием собственников помещений МКД, не имеет права от своего имени представлять «Заказчика» в отношениях с «Управляющей организацией» в вопросах исполнения настоящего Договора, а только как частное лицо, реализуя свои личные права и обязанности собственника принадлежащего ему помещения в МКД, руководствуясь условиями настоящего Договора, может неограниченно взаимодействовать с «Управляющей организацией» в рамках гражданско-правового поля, определенного для него действующим законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, всеми иными нормативными и правовыми актами законодательных и исполнительных органов Российской Федерации, Кемеровской области и города Новокузнецка, устанавливающими требования к управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг, ремонту жилищного фонда, стоимости и порядку оплаты работ и услуг, другим отношениям и действиям, вытекающим из предмета настоящего Договора. Все изменения и дополнения действующего законодательства Российской Федерации, а также новые нормативные и правовые акты законодательных и исполнительных органов Российской Федерации, Кемеровской области и города Новокузнецка, вступающие в силу в период действия настоящего Договора, являются обязательными к исполнению для обеих Сторон.

1.6. Характеристика МКД на момент заключения настоящего Договора:

- а) адрес дома - г.Новокузнецк, проспект Октябрьский, дом 27,
- б) номер технического паспорта БТИ - _____,
- в) серия, тип постройки - панельный;
- г) год постройки - 1964г.;
- д) этажность - 5 этажей. Имеются также подвальное и чердачное помещения;
- е) количество квартир - 120;
- ж) объем здания - 8995 куб. м.
- з) общая площадь - 5590 кв. м.
- и) общая площадь жилых помещений - 5175 кв. м.
- к) общая площадь нежилых помещений - нет;
- л) степень износа по данным государственного технического учета - 35%;
- м) год последнего комплексного капитального ремонта - капремонт не проводился;
- н) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - нет;
- о) правовой акт о признании дома ветхим - нет;
- п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД - 4970 м².
- р) кадастровый номер земельного участка - 42:30:0302065:015.



2. Предмет договора

2.1. С целью создания надлежащих условий для комфортного и безопасного проживания собственников помещений МКД, членов их семей и других граждан, пользующихся помещениями МКД на законных основаниях, «Заказчик» поручает «Управляющей организации» на платной основе за счет средств, поступающих от собственников помещений МКД на условиях настоящего Договора, исполнять в период действия настоящего Договора необходимые работы и оказывать услуги организационного, технического, инженерного, ремонтно-строительного, юридического, учетного, консультационного, контрольно-надзорного характера и осуществлять иную направленную на достижение целей настоящего Договора деятельность, обеспечивающую соответствующее законодательству Российской Федерации качество управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений, а также - ресурсосбережение, модернизацию, снижение затратности, повышение рационального использования и доходности общедомового имущества.

2.2. Во исполнение поручения «Заказчика» «Управляющая организация» принимает на себя обязательства на платной основе за счет средств, поступающих от собственников помещений МКД на условиях настоящего Договора, исполнять в период действия настоящего Договора необходимые работы и оказывать услуги организационного, технического, инженерного, ремонтно-строительного, юридического, учетного, консультационного, контрольно-надзорного характера и осуществлять иную направленную на достижение целей настоящего Договора деятельность, обеспечивающую соответствующее законодательству Российской Федерации качество управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений, а также - ресурсосбережение, модернизацию, снижение затратности, повышение рационального использования и доходности общедомового имущества.

2.3. Выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору «Управляющая организация» осуществляет в рамках согласованных с «Заказчиком» границ эксплуатационной ответственности, которые указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Работы по текущему ремонту, замене и модернизации общего имущества МКД, не входящие в перечень работ и услуг по содержанию общедомового имущества (Приложение № 1 к настоящему Договору), выполняются «Управляющей организацией» при наличии решения общего собрания собственников помещений или письменного обращения совета МКД.

2.5. Выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору «Управляющая организация» осуществляет в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества «Управляющая организация» определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет «Заказчика» о необходимости сбора дополнительных денежных средств. «Управляющая организация» не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о проведении ремонта с указанием источника финансирования; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет «Управляющей организации» по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.6. Собственники помещений дают согласие «Управляющей организации» осуществлять обработку их персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение в случаях, предусмотренных действующим законодательством (в том числе - передачу в правоохранительные органы для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, в специализированную организацию - для ведения начислений и т.п.), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

2.7. Вопросы, касающиеся капитального ремонта МКД, не являются предметом настоящего Договора и при возникновении соответствующей законодательной базы могут быть определены дополнительным договором или соглашением Сторон.

2.8 «Заказчик» не несет ответственности перед «Управляющей организацией» за последствия действий (бездействия) собственников и законных пользователей помещений МКД, могущие возникнуть при их непосредственных взаимоотношениях как частных лиц с «Управляющей организацией» в период действия настоящего Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Заказчик» имеет право:

3.1.1. Совместно с «Управляющей организацией» участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.2. Определять перечень и объемы первоочередных работ, вносить изменения и дополнения в планы выполнения работ.

3.1.3. Не вмешиваясь в хозяйственную деятельность «Управляющей организации», контролировать сроки, качество, объемы выполняемых работ (услуг) по настоящему Договору. Участвовать в текущих и сезонных осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг «Управляющей организацией», связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.1.4. Знакомиться с товарно-транспортными накладными, другими платежными документами на материалы и оборудование, а также с условиями сделок, совершаемых «Управляющей организацией» с ресурсоснабжающими организациями, привлекаемыми подрядчиками (исполнителями работ в МКД) и другими третьими лицами в рамках исполнения настоящего Договора.

3.1.5. В случае несогласия с условиями выполнения работ (оказания услуг), предложенными «Управляющей организацией», самостоятельно определять исполнителей (подрядчиков) для выполнения различного рода работ (услуг) в МКД. Утверждать сметы работ (услуг), представленные исполнителем (подрядчиком). Требовать от «Управляющей организации» заключения договора с выбранным исполнителем (подрядчиком), контроля за качеством выполнения им работ с последующей оплатой (после подписания «Заказчиком» акта приемки выполненных работ) с лицевого счета МКД.

3.1.6. Привлекать для контроля объема и качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение «Заказчика», оформленное в письменном виде.

3.1.7. Сообщать «Управляющей организации» об имеющихся замечаниях, возражениях и претензиях по представленным на подпись отчетам, сметам, актам выполненных работ и другим финансовым документам в течение 5 рабочих дней после их получения. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, упомянутые документы считаются принятыми «Заказчиком».

3.1.8. Требовать от «Управляющей организации» в части принятых ею обязательств по настоящему Договору, устранения за ее счет выявленных после исполнения работ (оказания услуг) недостатков и дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.1.9. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, а также упущенной выгоды, причиненных вследствие невыполнения либо некачественного выполнения «Управляющей организацией» своих обязанностей по настоящему Договору.

3.1.10. При возникновении разногласий (неудовлетворенной претензии) требовать от «Управляющей организации» проведения за ее счет независимой экспертизы объемов и качества представленных к оплате работ (услуг) с участием представителя «Заказчика» и согласования с ним состава экспертов. В случае признания независимыми экспертами претензии «Заказчика»

«УК ЛЮБИМЫЙ ГОРОД»
ИНН 4217103005
г. Новокузнецк



необоснованной, расходы на проведение независимой экспертизы компенсируются с лицевого счета МКД.

3.1.11. Запретить несанкционированный доступ на объекты общего пользования МКД (территория, подъезды, чердачное и подвальное помещения, щитовые и др.) лиц, прибывших для проведения каких-либо работ без документов, подтверждающих правомочность их действий. Требовать от указанных лиц, включая работников «Управляющей организации», предоставлять подписанное руководителем организации задание на проведение работ (оказание услуг) с указанием перечня работ, их объема и времени исполнения. При отсутствии у исполнителя такого задания работник на объекты общего пользования МКД не допускается с возложением всей ответственности за убытки или ущерб, связанные с бездеятельностью работника, на его руководителей.

3.1.12. Принимать решение о предоставлении части общедомового имущества в возмездное (аренда) или безвозмездное пользование сторонним организациям, индивидуальным предпринимателям и частным лицам. Требовать от «Управляющей организации» заключения договоров с арендаторами на условиях, определенных «Заказчиком», контроля за своевременным и качественным исполнением арендаторами условий договоров и зачисления поступающих арендных платежей на лицевой счет МКД за вычетом 25%, получаемых «Управляющей организацией» в качестве вознаграждения за работу с арендаторами.

3.1.13. С уведомлением «Управляющей организации» самостоятельно в одностороннем порядке увеличивать тарифы на услуги (работы) по управлению, содержанию или ремонту МКД, определяя целевое назначение дополнительных платежей (премирование конкретного работника «Управляющей организации» или членов совета дома за добросовестность и качество работы, доплата конкретному работнику «Управляющей организации» за увеличение объемов работы, компенсация недостатка финансовых средств на лицевом счете МКД для выполнения каких-либо актуальных для «Заказчика» работ в МКД и т.п.). Требовать от «Управляющей организации» включения новых тарифов в счета-квитанции на оплату за ремонт и содержание общего имущества МКД и использования дополнительно поступающих средств строго по целевому назначению до принятия «Заказчиком» иного решения.

3.1.14. По письменному запросу в течение 5 рабочих дней получать информацию о состоянии лицевого счета МКД и задолжниках из числа собственников помещений и арендаторов общего имущества с персональным указанием видов и сумм задолженности.

3.1.15. Требовать от «Управляющей организации» предоставления в течение пяти рабочих дней любому собственнику помещения в МКД по его письменному запросу справки о состоянии его лицевого счета.

3.1.16. Требовать от «Управляющей организации» предоставления до 25-го числа месяца, следующего за отчетным, ежемесячных и ежеквартальных отчетов о выполнении настоящего Договора, включающих справку о поступлении и движении средств на лицевом счете МКД, перечень выполненных работ (оказанных услуг), акты выполненных работ и товарные накладные.

3.1.17. Требовать от «Управляющей организации» предоставления в течение первого квартала календарного года, следующего за отчетным, годового отчета о выполнении настоящего Договора за предыдущий календарный год, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.18. Использовать все иные права, предоставленные законодательством Российской Федерации «Заказчику», собственникам помещений МКД и гражданам, пользующимся ими на законных основаниях.

3.2. «Заказчик» обязан:

3.2.1. Своевременно и полностью производить поквартирную оплату собственникам помещений МКД за работы и услуги по настоящему Договору согласно утвержденным общим собранием собственников тарифам. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счете – квитанции).

3.2.2. Своевременно и полностью оплачивать с лицевого счета МКД предоставленные услуги (работы), исполненные «Управляющей организацией» согласно условиям настоящего Договора и утвержденным «Заказчиком» отчетам, планам, сметам и актам выполненных работ. Не оплачиваются только те работы (услуги), которые исполнены «Управляющей организацией» без предварительного утверждения «Заказчиком» необходимости и финансовых условий их исполнения, отчеты по которым и акты приемки которых не подписаны. (Кроме п.п. 3.3.13., 3.3.14.).

3.2.3. Привлекать представителей «Управляющей организации» для оперативного решения вопросов, возникающих при исполнении настоящего Договора.

3.2.4. Бережно относиться к находящимся в собственности жителей помещениям и общедомовому имуществу. Поддерживать в жилых помещениях, местах общего пользования и на придомовой территории порядок, соответствующий действующим техническим и санитарным нормам. Бытовые, строительные и крупногабаритные отходы складировать только в специально отведенные для этого места на территории МКД, не допускать замусоривания двора и подъездов, выбрасывания мусора в окна и смыва в канализацию. Лестничные клетки подъездов и технические помещения МКД не замусоривать и не загромождать крупногабаритными предметами, препятствующими нормальному проходу граждан, а также их эвакуации и работе спецслужб в случае возникновения аварии или пожара. Использовать помещения, находящиеся в собственности жильцов, а также общее имущество МКД в соответствии с их назначением и законодательством Российской Федерации, регламентирующим правила пользования жилыми помещениями.

3.2.5. Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу (АДС) «Управляющей организации» о появившихся критических повреждениях строительных конструкций или элементов здания, опасных разрушениях и провалах дорожного покрытия, открытых канализационных люках, падении или грозящем падении деревьев, малых форм, объектов детской площадки, сбоях в работе инженерных систем и оборудования.

3.2.6. При продолжительном отсутствии собственника и временном неиспользовании принадлежащего ему помещения в МКД сообщать «Управляющей организации» контактные телефоны и адреса почтовой связи отсутствующего собственника, а также телефоны и адреса лиц, которые при аварийной ситуации могут обеспечить доступ в помещение собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.2.7. При возникновении аварий или неисправностей на инженерных сетях и оборудовании общего имущества МКД, в том числе и в занимаемых собственниками помещениях в границах эксплуатационной ответственности «Управляющей организации», указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, немедленно сообщить в аварийно-диспетчерскую службу (АДС) «Управляющей организации» и обеспечить беспрепятственный доступ работников «Управляющей организации» для устранения аварии. В противном случае, обязанность возмещения нанесенного в результате аварии ущерба другим собственникам или общедомовому имуществу определяется с учетом вины собственника или «Заказчика», не обеспечивших своевременный вызов АДС и доступ работников «Управляющей организации» для устранения аварии.

3.2.8. Производить текущий ремонт помещений (квартир), находящихся в личном владении собственников за границами эксплуатационной ответственности «Управляющей организации», указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также поддержание в исправном рабочем состоянии находящихся в этих помещениях инженерных сетей и оборудования (водопровод, отопление, электричество, канализация) силами и за счет средств самих собственников.

3.2.9. За счет виновного собственника производить текущий ремонт общедомового имущества, в том числе и находящегося в занимаемом собственником помещении в границах эксплуатационной ответственности «Управляющей организации», указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в случае его повреждения по вине собственника, если иное не определено решением общего собрания собственников помещений МКД.

3.2.10. Информировать «Управляющую организацию» о проведении собственниками работ по перепланировке помещений, переносе внутриквартирных инженерных сетей и установке оборудования, приборов и техники, потребляемая мощность которых превышает технические



условия, определенные проектом МКД. Все работы по перепланировке и переоборудованию жилых и нежилых помещений не должны нарушать конструкционную устойчивость здания (элементов здания) и работоспособность инженерных коммуникаций и могут осуществляться только при наличии согласований и разрешений на их проведение, полученных собственниками помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.11. С привлечением общественности, правоохранительных органов, дорожной и природоохранной инспекций принимать предупредительные меры воздействия к владельцам личного автотранспорта, нарушающим правила парковки, благоустройства, озеленения и уборки придомовой территории. Обеспечивать освобождение придомовой территории от личных транспортных средств в случае размещения «Управляющей организацией» объявления о предстоящей уборке придомовой территории с использованием тяжелой техники.

3.2.12. Ознакомить всех собственников помещений МКД, а также проживающих совместно с ними в этих помещениях либо использующих эти помещения на законных основаниях дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.2.13. Члены семьи собственника помещения, проживающие совместно с ним в МКД, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности между собственником и членами его семьи.

3.2.14. Иное лицо (наемщик, арендатор), пользующееся помещением в МКД на законном основании, подтвержденном наличием официального соглашения или договора аренды/найма, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации с собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения (договора аренды/найма) и настоящего Договора.

3.2.15. Собственники нежилых помещений и арендаторы общедомового имущества обязаны самостоятельно убирать закрепленную за ними прилегающую территорию, заключать договоры на вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с «Управляющей организацией». В случае, когда установка отдельного контейнера для сбора ТБО нецелесообразна, собственники нежилых помещений и арендаторы общедомового имущества обязаны заключить договоры на пользование общедомовым контейнером с «Управляющей организацией».

3.3. «Управляющая организация» имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять способ выполнения работ по настоящему Договору после утверждения «Заказчиком» перечня и порядка финансирования работ.

3.3.2. В пределах утвержденной «Заказчиком» сметы привлекать по своему усмотрению других лиц (субподрядчиков) для выполнения отдельных видов работ (услуг) по настоящему Договору.

3.3.3. Не допускать сторонние организации, индивидуальных предпринимателей и частных лиц, не имеющих необходимых навыков, оборудования, сертификатов, лицензий и иных разрешительных документов, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.3.4. Вносить предложения общему собранию собственников помещений МКД о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях (квартирах) собственников, заблаговременно поставив последних в известность о дате таких осмотров.

3.3.6. Выдавать собственникам помещений МКД предписания об устранении вскрытых при проверках в их помещениях нарушений в содержании инженерных сетей и оборудования, способных нанести (или нанесящих) ущерб общедомовому имуществу, даже если эти нарушения лежат за границами эксплуатационной ответственности «Управляющей организации».

3.3.7. В случае возникновения в помещении (квартире) собственника либо в арендуемом помещении МКД аварийной ситуации, грозящей повреждением имущества или опасностью для здоровья и жизни других собственников либо арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о контактных телефонах и месте пребывания собственника либо арендатора помещения, где произошла авария и куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного милиции и в присутствии понятых.

3.3.8. Требовать от собственников помещений МКД своевременного внесения ежемесячной платы по настоящему Договору.

3.3.9. Принимать меры по взысканию с собственников помещений МКД задолженности за содержание и ремонт общего имущества дома. С этой целью при непоступлении платежей в течение трех месяцев инициировать принятие судебного решения об аресте (изъятии) имущества должника на счет погашения долга, а также самостоятельно ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг, поступающих в помещение должника по общедомовым сетям, обслуживаемым «Управляющей организацией» по настоящему Договору. Предоставление коммунальных услуг возобновлять только после полной оплаты собственником помещения задолженности и работ по отключению/подключению помещения к общедомовым сетям или (при наличии уважительной причины задолженности) - после заключения с собственником помещения соглашения о порядке и сроках погашения долга.

3.3.10. Требовать от собственников помещений МКД возмещения затрат на ремонт общего имущества дома, поврежденного по их вине. В случае отказа собственником помещения возместить ущерб, направлять материалы в суд с последующей оплатой виновным судебных издержек.

3.3.11. С письменного согласия «Заказчика» инвестировать собственные средства в текущий ремонт и благоустройство общего имущества МКД с их последующим возмещением «Заказчиком» на согласованных с «Управляющей организацией» условиях.

3.3.12. По согласованию с «Заказчиком» использовать безвозмездно территорию и помещения, относящиеся к общедомовому имуществу, на время выполнения работ и услуг в МКД по настоящему Договору. Использование упомянутых территории и помещений может осуществляться как непосредственно «Управляющей организацией», так и подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с «Управляющей организацией», только на период выполнения работ в МКД. Во всех остальных случаях использование территории и помещений, относящихся к общедомовому имуществу, «Управляющей организацией» и подрядными организациями, находящимися с ней в договорных отношениях, осуществляется только на условиях коммерческой аренды.

3.3.13. В рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору оказывать дополнительные услуги или выполнять другие работы помимо (или во изменение) утвержденного «Заказчиком» плана работ, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ неожиданно возникла при исполнении основных обязательств и не была заблаговременно предусмотрена «Заказчиком» и «Управляющей организацией» по независимым от них причинам, но является препятствием для успешного исполнения работ по плану, ранее утвержденному «Заказчиком». В таком случае «Управляющая организация» оперативно информирует «Заказчика» о необходимости проведения дополнительных работ и представляет смету на данные работы, которая может быть утверждена «Заказчиком» в рабочем порядке без созыва общего собрания собственников помещений МКД. «Заказчик» также в рабочем порядке определяет условия финансирования непредвиденных дополнительных работ в пределах средств, имеющихся на лицевом счете МКД. При недостатке или отсутствии средств на лицевом счете дома решение о дополнительном финансировании принимает общее собрание собственников помещений МКД. Если собственники не примут решения о дополнительном финансировании, «Заказчик» оплачивает «Управляющей организации» уже выполненный объем работ, а их завершение переносится на более поздний период до изыскания источников финансирования или включается в план следующего года.

3.3.14. Без наличия решения общего собрания собственников помещений МКД выполнять работы и оказывать услуги, если их срочность подтверждена актом обследования, проведенного с



3.3.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям «Управляющей организации».

3.4.1. Добросовестно и качественно выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД с наибольшей выгодой в интересах «Заказчика», согласно действующим техническим регламентам, стандартам, строительным правилам и нормам, государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, гигиеническим нормативам, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (п.1.5. настоящего Договора) и условиями настоящего Договора.

3.4.3. Своевременно и эффективно проводить необходимые мероприятия заявительного, организационного и технического характера по включению дома в действующие федеральные, региональные и муниципальные программы реформирования и развития ЖКХ с целью обеспечения устойчивого финансирования на содержание и текущий ремонт МКД.

3.4.5. Информировать «Заказчика» о порядке подачи аварийной заявки в диспетчерскую службу «Управляющей организации» во избежание ложных вызовов со стороны жителей МКД.

3.4.7 За три рабочих дня информировать «Заказчика» о предстоящем проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния общего имущества МКД.

3.4.9. Ежегодно по согласованному с «Заказчиком» плану работ осуществлять подготовку МКД к сезонной эксплуатации.

9

3.4.11. Вести и хранить технический паспорт МКД, проектную и техническую документацию на внутридомовое инженерное оборудование, строительные детали и конструкции, объекты придомового благоустройства, реестр общего имущества МКД, а также бухгалтерскую, финансовую, финансово-хозяйственную и другую необходимую учетную документацию.

3.4.13. Вести и хранить базу персональных данных собственников помещений МКД. Проводить своевременно сверки и вносить в нее необходимые изменения.

3.4.15. Производить начисление и прием платежей с собственников жилых и нежилых помещений МКД за содержание и ремонт общего имущества.

3.4.17. По письменному запросу «Заказчика» в течение пяти рабочих дней предоставлять информацию о состоянии лицевого счета МКД и задолжниках из числа собственников помещений и арендаторов общего имущества с персональным указанием видов и сумм задолженности.

3.4.19. По письменному запросу «Заказчика» в течение 5 рабочих дней предоставлять копии уставных и регистрационных документов «Управляющей организации», технический документацию на внутридомовое инженерное

3.4.20. По поручению «Заказчика» заключать договоры с выбранными им исполнителями (подрядчиками) работ (услуг) в МКД, осуществлять контроль за качеством выполнения ими работ с последующей оплатой произведенной работы (после подписания «Заказчиком» акта приемки выполненных работ) с лицевого счета МКД.

3.4.22. По поручению «Заказчика» заключать договоры с арендаторами (пользователями на возмездной основе) общедомового имущества и помещений на условиях, определенных Положением, обеспечивать своевременную оплату аренды и качественное исполнение

от арендной недоплаты за срок свыше двух месяцев до расторжения договора аренды

4. Цена и оплата по Договору

3.4.23. За три рабочих дня в обязательном порядке информировать «Заказчика» о предстоящем направлении специалистов (работников) «Управляющей организации» для проведения работ (ремонт, проверки, испытания, обследования, благоустройство, вывоз мусора (КГО) и т.п.) в МКД с указанием характера и продолжительности этих работ.

3.4.24. Приступить к работам (ремонт, проверки, испытания, обследования, благоустройство, вывоз мусора (КГО) и т.п.) в МКД и на прилегающей территории только при наличии у работников письменного задания от «Управляющей организации», с которым «Заказчик» должен быть ознакомлен до начала работ.

3.4.25. По требованию «Заказчика» немедленно прекращать проведение каких-либо работ в МКД и на прилегающей территории.

3.4.26. По завершении работ в МКД и на прилегающей территории или уходе с объекта при переносе завершения работ на следующие дни информировать об этом «Заказчика» с росписью в «Журнале учета работ, выполняемых «Управляющей организацией», находящемся у председателя совета МКД. В противном случае факт проведения работ может быть «Заказчиком» оспорен или признан несостоявшимся.

3.4.27. На основании статьи 722 Гражданского кодекса Российской Федерации установить гарантийный срок 2 года на результаты работ по текущему ремонту общего имущества, если иное не предусмотрено действующими нормативными документами для отдельных видов работ и паспортами на материалы и оборудование, использовавшиеся при проведении ремонта. За свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные при приемке и в процессе эксплуатации Заказчиком. Недостаток и дефект считается выявленным, если «Управляющая организация» получила от собственника помещения МКД или «Заказчика» письменную заявку на его устранение.

3.4.28. При возникновении разногласий по требованию «Заказчика» проводить за свой счет независимую экспертизу объемов и качества представленных к оплате работ (услуг) с участием представителя «Заказчика» и согласования с ним состава экспертов. В случае признания независимыми экспертами претензии «Заказчика» обоснованной, расходы на проведение независимой экспертизы компенсируются с лицевого счета МКД.

3.4.29. На основании устной заявки «Заказчика» или собственника помещения МКД в аварийно-диспетчерскую службу направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению собственника в течение одного часа в дневное время и в течение двух часов в ночное время (с 22.00 до 06.00 часов).

3.4.30. До 25-го числа месяца, следующего за отчетным, представлять «Заказчику» ежемесячные и ежеквартальные отчеты о выполнении настоящего Договора, включающие справку о поступлении и движении средств на лицевом счете МКД, перечень выполненных работ (оказанных услуг), акты выполненных работ и товарные накладные.

3.4.31. В течение первого квартала календарного года, следующего за отчетным, представлять «Заказчику» годовой отчет за прошедший календарный год о выполнении условий настоящего Договора, составленный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. (Отчет должен в полной мере соответствовать действующим на день заключения настоящего Договора требованиям постановлений Правительства Российской Федерации № 731 от 23.09.2010г., № 988 от 27.09.2014г. и Приказа Министра России № 882/пр от 22.12.2014г.

3.4.32. Представлять интересы «Заказчика» по предмету настоящего Договора, в том числе по заключению договоров или возбуждению судебных исков, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.4.33. Рассматривать все претензии «Заказчика», связанные с исполнением заключенных «Управляющей организацией» договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.4.34. Не разглашать информацию, полученную от «Заказчика» в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору, третьим лицам.

3.4.35. Выполнять иные обязанности в отношении «Заказчика», предусмотренные законодательством Российской Федерации для управляющих организаций.

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется стоимостью обязательного объема работ и услуг по управлению МКД, а также - по содержанию и текущему ремонту его общего имущества, приведенного в приложениях №1 и №4 к настоящему Договору.

4.2. Размер ежемесячной платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД устанавливается для каждого собственника помещения МКД в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому собственником помещению.

4.3. Обязательный для собственников помещений МКД размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД утверждается на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации» на основе тарифов, установленных Новокузнецким городским Советом народных депутатов, на срок не менее одного года. Если собственники помещений МКД на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, такой размер устанавливается Новокузнецким городским Советом народных депутатов.

4.4. При условии полного выполнения «Заказчиком» всех ранее принятых на себя финансовых обязательств, предварительно проинформировав «Управляющую организацию», общее собрание собственников помещений МКД имеет право в любое время снизить ранее установленный размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, но не ниже тарифов, утвержденных Новокузнецким городским Советом народных депутатов и действующих на день проведения общего собрания.

4.5. Общее собрание собственников помещений МКД имеет право в любое время принять решение об увеличении платы сверх установленного ранее размера, определив при этом целевое назначение дополнительно поступающих на лицевой счет МКД финансовых средств. «Управляющая организация» обязана использовать эти дополнительные средства строго по назначению на статьи расходов, утвержденные общим собранием собственников помещений МКД.

4.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия настоящего Договора, подлежит актуализации один раз в год и не может быть ниже тарифов, утвержденных Новокузнецким городским Советом народных депутатов.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится собственниками помещений МКД в пунктах приема коммунальных платежей ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии со счетом-квитанцией, предоставляемой «Управляющей организацией» собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за отчетным.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения работ и услуг, которые либо не предусмотрены настоящим Договором, либо стоимость которых существенно превышает размер платы по ранее утвержденным тарифам, собственники помещений МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для каждого собственника помещения МКД рассчитывается пропорционально его доле собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится собственником помещения в соответствии с выставленным «Управляющей организацией» счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником помещения не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений МКД.

4.9. Неиспользование помещений не является для их собственников основанием неуплаты платы за услуги по настоящему Договору.



5. Порядок расчета за коммунальные услуги

5.1. Собственники помещений МКД производят оплату за потребленные коммунальные услуги напрямую поставщикам таких услуг (ресурсоснабжающим организациям) на основании решения, принятого общим собранием собственников в соответствии с п.7.1. ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. «Заказчик» поручает ресурсоснабжающим организациям производить начисление и прием платежей, взыскание задолженности, получение компенсации выпадающих доходов за предоставленные коммунальные услуги, включая ОДН.

6. Качество работ (услуг)

6.1. Оценка работ (услуг), выполненных «Управляющей организацией», осуществляется «Заказчиком» на основе следующих критериев:

6.1.1. Отсутствие претензий от «Заказчика» и жалоб от собственников помещений МКД на качество обслуживания, содержания и ремонта общего имущества МКД;

6.1.2. Исполнение утвержденных и профинансированных планов работ на 100%, в установленные этими планами сроки;

6.1.3. Увеличение объема выполняемых работ по сравнению с предыдущим годом, если это предусмотрено планами финансирования работ.

7. Порядок оформления акта о выявленных недостатках и дефектах проведенных работ (оказанных услуг), причинении ущерба жизни, здоровью, имуществу собственников помещений МКД и общедомовому имуществу, нарушении условий настоящего Договора

7.1. В случаях выявления дефектов, приписок и несоответствующего качества исполненных «Управляющей организацией» услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также причинения вреда общему имуществу «Заказчика», жизни, здоровью и имуществу собственника помещения МКД или пользующихся его помещением лиц, по требованию «Управляющей организации», «Заказчика» либо собственника помещения составляется акт о нарушении условий Договора или нанесении ущерба. В случае письменного признания «Управляющей организацией», «Заказчиком» или собственником помещения своей вины в возникновении нарушения и приеме на себя обязательств возмещения ущерба акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей «Управляющей организации» (обязательно), «Заказчика», пострадавшего (или нанесшего ущерб) собственника помещения (а при его отсутствии – лиц, пользующихся его помещением), представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 06.00 по местному времени) с момента сообщения «Заказчиком», пострадавшим собственником помещения (или лицом, пользующимся его помещением) в АДС «Управляющей организации» о нарушении, представитель «Управляющей организации» не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае, акт подписывается остальными членами комиссии.

7.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер произошедшего (нарушения); причины произошедшего и вызванные им последствия; перечисление и подробное описание фактов причинения вреда жизни, здоровью и имуществу пострадавшего (при возможности провести фотографирование и видеосъемку); факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.4. Акт составляется в присутствии «Заказчика», пострадавшего (или нанесшего ущерб) собственника помещения (или пользующихся его помещением лиц). При отсутствии «Заказчика», пострадавшего (или нанесшего ущерб) собственника и лиц, пользующихся его помещением, акт составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку пострадавшему (или нанесшему ущерб) собственнику помещения, а при его отсутствии – лицу, пользующемуся его помещением.

8. Ответственность Сторон

8.1. Собственники помещений МКД несут ответственность за надлежащее содержание общедомового имущества МКД в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. Разграничение эксплуатационной ответственности между собственниками помещений МКД и «Управляющей организацией», содержащей и ремонтирующей за счет средств лицевого счета МКД согласно настоящему Договору общедомовое имущество МКД:

на внутриквартирных системах отопления – «Управляющая организация» обслуживает стояки и разводку отопления до торцевой контргайки радиатора отопления включительно или отсечной арматуры (крана, вентиля) на подводящей к радиатору отопления трубе не включительно; на внутриквартирных системах горячего и холодного водоснабжения – «Управляющая организация» обслуживает входящие горячий и холодный стояки до отсечной запорной арматуры (крана, вентиля) на стояках включительно;

на внутриквартирной системе канализации – «Управляющая организация» обслуживает канализационный стояк, включая тройник (крестовину);

по внутриквартирному электрооборудованию – «Управляющая организация» обслуживает подводящие провода до прибора учета электроэнергии (электросчетчика) не включительно;

по внутриквартирным строительным конструкциям – «Управляющая организация» обслуживает все строительные конструкции, обеспечивающие устойчивость здания (за исключением капремонта), наружную гидро- и теплоизоляцию швов, стен и перекрытий, исключая внутреннюю поверхность стен помещения, оконные заполнения и входную дверь в помещение.

Прочие (внешние) границы – согласно действующему законодательству.

8.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по настоящему Договору собственники помещений МКД оплачивают пени в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.4. Ни одна из Сторон не несет ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору и если они возникли после подписания настоящего Договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии Сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязательств со стороны контрагентов (поставщиков, субподрядчиков) одной из Сторон; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у одной из Сторон необходимых денежных средств, банкротство одной из Сторон.

8.5. «Управляющая организация» не несет ответственности за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

8.6. «Управляющая организация» не отвечает по обязательствам «Заказчика», «Заказчик» не отвечает по обязательствам «Управляющей организации».



8.7. Собственники помещений МКД несут ответственность в объеме причиненного ущерба за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранения аварий.

8.8. «Управляющая организация» не несет ответственности и не возмещает причиненный ущерб общему имуществу МКД, если он возник в результате:

- действий (бездействия) собственника помещения МКД или лиц, проживающих в его помещении;
- использования собственником помещения МКД или лицами, проживающими в его помещении, общедомового имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства Российской Федерации;
- необеспечения собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий или разрушений, произошедших не по вине «Управляющей организации» и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии, разрушения (вандализм, пожар, кража и пр.).

8.9. «Управляющая организация» не несет ответственности в случаях, если «Заказчик» или собственник помещения МКД произвели перепланировку, переоборудование помещений МКД или общедомового имущества, установили дополнительное оборудование, не предусмотренное проектом строительства дома, без согласования соответствующих организаций и учреждений.

8.10. В случае досрочного расторжения Договора «Заказчиком» в одностороннем порядке «Управляющая организация» вправе потребовать от «Заказчика» возмещения расходов, понесенных «Управляющей организацией» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента его расторжения. Обязанность доказать размер понесенных расходов и подтвердить, что «Заказчик» принимал на себя обязательства по их возмещению, лежит на «Управляющей организации». При этом обязательства «Заказчика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения «Заказчиком» доказанных и подкрепленных его обязательствами расходов.

8.11. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора и порядок его расторжения

9.1. Настоящий Договор, включая приложения к нему, считается подписанным с момента его утверждения на общем собрании собственников помещений МКД и скрепления подписями руководителя «Управляющей организации» и председателя совета МКД, уполномоченного собственниками помещений МКД («Заказчиком»).

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с 01 декабря 2016г. сроком на один год и действует до 30 ноября 2017г.

9.3. Если за тридцать дней до окончания действия настоящего Договора ни одна из Сторон не известит другую Сторону о расторжении настоящего Договора, настоящий Договор автоматически пролонгируется на такой же срок и на тех же условиях.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон до истечения срока его действия. При этом, Стороны фактом взаимного соглашения подтверждают, что все их взаимные обязательства по настоящему Договору исполнены и Стороны не имеют взаимных претензий.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут «Заказчиком» в одностороннем порядке по решению общего собрания собственников помещений МКД с последующим письменным уведомлением об этом «Управляющей организации» не менее чем за тридцать дней до прекращения действия настоящего Договора.

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут «Управляющей организацией» в одностороннем порядке в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и нежеланием его продлевать, в случае ликвидации «Управляющей организации» или по обстоятельствам

непреодолимой силы, о чем «Заказчик» должен быть письменно уведомлен «Управляющей организацией» не менее чем за тридцать дней до прекращения действия настоящего Договора. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе «Управляющей организации», «Управляющая организация» одновременно с уведомлением «Заказчика» обязана уведомить Администрацию города Новокузнецка и ГЖИ Кемеровской области для принятия ими соответствующих решений.

9.7. «Управляющая организация» за десять рабочих дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать всю техническую документацию на МКД, базу собственников помещений МКД и иные связанные с управлением МКД документы согласно указанию «Заказчика» либо вновь выбранной управляющей организации, либо товариществу собственников жилья, либо уполномоченному собственниками помещений МКД лицу. Средства, оставшиеся на лицевом счете МКД после прекращения действия настоящего Договора, «Управляющая организация» обязана в течение одного рабочего дня после прекращения действия настоящего Договора перевести на банковский счет по реквизитам, указанным «Заказчиком».

9.8. В случае переплаты собственником помещения МКД средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения «Управляющая организация» обязана уведомить собственника помещения о сумме переплаты, получить от него распоряжение и перечислить излишне полученные ею средства на счет, указанный в распоряжении собственника.

9.9. Расторжение настоящего Договора не является для собственника помещения МКД основанием для прекращения обязательств по оплате работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и автоматического погашения имеющейся у него задолженности. Средства, не поступившие от собственника помещения на лицевой счет МКД в период действия настоящего Договора, подлежат оплате им по новым платежным реквизитам на новый лицевой счет МКД, открытый согласно новому способу управления домом, определенному общим собранием собственников помещений МКД после прекращения действия настоящего Договора.

10. Порядок разрешения споров

10.1. При возникновении споров между Сторонами в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, Стороны прилагают все усилия и возможности, чтобы их разрешить достиганием взаимного согласия путем переговоров.

10.2. При невозможности разрешения споров путем переговоров, они разрешаются в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны быть заявлены Сторонами в письменной форме, приняты и зарегистрированы противоположной Стороной. Сторона, получившая претензию, обязана направить мотивированный ответ в течение 10 рабочих дней с момента получения претензии и принять меры к устранению причины спора.

10.3. Не находящие разрешения в рабочем порядке споры и конфликты, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в судебном порядке. При этом каждая из Сторон имеет равное право подать исковое заявление в суд.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.2. Собственники помещений МКД и лица, пользующиеся помещениями МКД на законных основаниях, имеют право по первому требованию получить копию настоящего Договора у полномочного представителя «Заказчика» (председателя совета МКД) или в «Управляющей организации».



11.3. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору приобретают юридическую силу с момента их подписания полномочными представителями обеих Сторон.

11.5. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5.1. Приложение №1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

11.5.2. Приложение №2. Границы эксплуатационной ответственности Сторон.

11.5.3. Приложение №3. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций и сроки их устранения.

11.5.4. Приложение №4. Стоимость выполнения единицы объема работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

11.5.5. Приложение №5. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Кемеровская область, г.Новокузнецк, пр-т Октябрьский, дом №27, заключивших Договор № Окт./27 управления многоквартирным домом от 01.12.2016г., на листах.

12. Адреса и реквизиты Сторон

«Заказчик»:

Уполномоченный представитель собственников помещений:

Председатель совета многоквартирного дома по адресу: г.Новокузнецк, пр.Октябрьский, 27

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью
«УК Любимый город»
ОГРН 1154217001685
654000, г.Новокузнецк, ул.Григорьева, 27, оф.5
ИНН/КПП 4217168905/421701001
р/с 40702810700000007308
в ОАО АБ «КузнецкБизнесБанк»
к/с 30101810600000000740
БИК 043209740



(Г.П.Тоббо)

(П.И.Генералов)

к договору № Окт./27 от 01 декабря 2016г.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома

№ пп	Наименование работ и услуг
1	Инженерное оборудование
	Проведение общих весенних и осенних обследований общего имущества многоквартирного дома (кроме квартир) с составлением акта
	Частичные обследования систем центрального отопления внутри квартир (по заявкам жильцов)
	Частичные обследования систем горячего и холодного водоснабжения и канализации внутри квартир (по заявкам жильцов)
	Частичные обследования электроснабжения (чердачное и подвальное помещения, лестничные клетки)
	Частичные обследования систем горячего и холодного водоснабжения, отопления, канализации (чердачное и подвальное помещения, лестничные клетки)
	Подготовка к сезонной эксплуатации системы отопления; консервация, расконсервация (кроме квартир), испытание, слив, ликвидация воздушной пробки, запуск
2	Работы, выполняемые при частичных осмотрах в пределах норм времени, отводимого на осмотр:
	Уплотнение, набивка сальников, регулировка запорной арматуры
	Укрепление, зачеканка и частичная изоляция трубопроводов
	Проверка исправности канализационной вытяжки
	Проверка канализационных колодезев
	Снятие параметров общедомовых приборов учета
	Замена электроламп, ремонт выключателей, патронов
	Мелкий ремонт электропроводки
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах
	Закрытие чердаков и подвалов на замки
3	Вентиляция
	Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах
	Прочистка дымовых и вентиляционных каналов
4	Уборка придомовой территории и периодичность работ
a)	Холодный период
	Асфальтовое покрытие
	Уборка свежеснеженного снега вручную
	Ежедневно
	Посыпка территории песком или смесью
	1 раз в сутки во время гололеда
	Подметание территории в дни без снегопада
	Ежедневно
	Уборка контейнерных площадок
	Ежедневно
	Очистка территории от снега и наледи
	2 раза в сезон
	с использованием тяжелой техники
	Очистка кровельных свесов с северной стороны здания от снега и наледи
	3 раза в сезон
	Рыхление снега на территории в весенний период
	По мере необходимости
	Вывоз крупногабаритных отходов
	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю



6)	Теплый период	Ежедневно
	Подметание территории	Ежедневно
	Очистка урн от мусора	Ежедневно
	Уборка газонов от случайного мусора	Ежедневно
	Уборка контейнерной площадки	Ежедневно
	Покос травы	3 раза в сезон
	Стребание травы	По мере необходимости
	Побелка деревьев, бордюров и поребриков	1 раз в год
	Вывоз крупногабаритных отходов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
5	Санитарное содержание лестничных клеток	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раза в неделю
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	Уборка площадки перед входом в подъезд	Ежедневно
	Мытье окон	2 раза в год
6	Содержание подвалов и чердаков	
	Уборка от мусора	1 раз в год

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

№ пп	Наименование работ и услуг
1	Строительные конструкции
1.1.	Подъезды. Лестничные клетки
	Ремонт подъездов, лестничных клеток
	Ремонт помещений узлов управления
1.2.	Фундаменты и стены подвальных помещений
	Ремонт, восстановление стен подвала путем перекладки и усиления стен
	Ремонт приямков, входов в подвал
	Устройство или заделка вентиляционных продухов
	Устройство решеток на подвальные окна
1.3.	Фасады и стены
	Ремонт гладкой поверхности стен фасадов до 50%
	Ремонт и отделка цоколя, пандуса
	Перекладка кирпичных карнизов
	Ремонт, устройство козырьков над подъездами
	Ремонт крылец
	Ремонт балконных плит
	Заделка и герметизация швов и стыков
	Утепление промерзающих участков стен, углов со стороны помещения
	Установка новых номерных домовых знаков и табличек с наименованием улицы
1.4.	Кровля
	Ремонт кровель до 50%
	Замена водосточных труб
1.5.	Окна и двери
	Ремонт, смена и установка оконных рам в местах общего пользования
	Вставка недостающих стекол (остекление)

	Ремонт, смена и установка деревянных дверных полотен, металлических дверей в местах общего пользования
	Замена деревянных чердачных люков на металлические
1.6.	Перекрытия
	Ремонт полов в местах общего пользования
	Укрепление чердачного перекрытия
	Ремонт железобетонных плит перекрытия
2	Инженерное оборудование
2.1.	Система отопления
	Ремонт, установка, смена запорной и регулирующей арматуры
	Ремонт, замена участков трубопровода с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием
	Ремонт, замена распределительного трубопровода отопления (розлив)
	Ремонт, замена стояков и подводов до запорной арматуры
	Ремонт, замена подъездного отопления
	Ремонт, замена теплоизоляции трубопроводов отопления
	Ремонт, замена задвижек
	Ремонт, установка насосов
	Ремонт, установка приборов учета в местах общего пользования
2.2.	Системы холодного и горячего водоснабжения
	Ремонт, установка, смена кранов, вентилей и другой запорной арматуры
	Ремонт, замена участков трубопровода с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием
	Ремонт, замена распределительной сети трубопроводов холодной и горячей воды (розлив)
	Ремонт, замена стояков и подводов до запорной арматуры
	Ремонт, замена задвижек
	Ремонт, установка насосов
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов
	Ремонт, установка приборов учета
2.3.	Система канализации
	Замена канализационных стояков с тройниками или крестовинами (обслуживание более 1 квартиры)
	Ремонт, замена задвижек
	Ремонт, замена стояков и подводов до запорной арматуры в местах общего пользования
	Ремонт, замена участков канализационного трубопровода в местах общего пользования
	Ремонт, установка, смена кранов, вентилей и другой запорной арматуры в местах общего пользования
2.4.	Электрооборудование
	Вынос или замена ВРУ
	Ремонт этажных электрощитков
	Замена электропроводки, перетяжка проводов в местах общего пользования
	Замена приборов учета электроэнергии на общедомовые нужды
	Ремонт, установка светильников в местах общего пользования, светильников наружного освещения
	Восстановление цепей заземления
	Замена и установка автоматических систем контроля
2.5.	Вентиляция
	Ремонт и замена зонтов над вентиляционными шахтами
	Восстановление вентиляций
2.6.	Внешнее благоустройство
	Ремонт разрушенных участков асфальтобетонного покрытия, тротуаров, отмосток до 50%



	Ремонт контейнерных площадок, установка новых контейнерных площадок
	Изготовление, установка газонных ограждений
	Установка малых форм, детского игрового оборудования
	Санитарная обрезка деревьев и кустарников
	Валка деревьев
	Ремонт, окраска детского оборудования, скамеек, малых форм
3	Прочие работы
	Проведение энергоаудита здания

«Заказчик»:

(Г.П.Тоббо)

«Управляющая организация»:



(П.И.Генералов)

Приложение № 2

к договору № Окт./27 от 01 декабря 2016г

Границы ответственности «Управляющей организации» по работам, выполняемым по заявкам собственников помещений многоквартирного дома в счет оплаты за содержание мест общего пользования

1. Устранение неисправностей в системах водоснабжения, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов до контрольных кранов в квартирах.
2. Устранение засоров стояков канализации с проверкой исправности канализационных вытяжек.
3. Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, замена отопительных приборов (стандарты), крепление трубопроводов и приборов (стандарт) в местах общего пользования, мелкий ремонт теплоизоляции.
4. Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.
5. Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля и ванн и замеры сопротивления изоляции проводов.
6. Мелкий ремонт кровли, очистка ее от снега и наледи, мусора, грязи, листьев, посторонних предметов. Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли. Устранение неисправностей в системах организованного водоотвода с кровли.
7. Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей.
8. Устранение причин протечки (промерзания) стыков стеновых панелей и блоков.
9. Устранение неплотностей в дымоходах.
10. Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных заполнений в местах общего пользования.
11. Устранение неисправности энергоснабжения квартир (не по вине проживающих) производится только при участии собственника или с его согласия.

Границы эксплуатационной ответственности Сторон

Границы ответственности «Управляющей организации»	Границы ответственности Собственника помещения МКД
Стояки горячего и холодного водоснабжения и отводы на них до первой контрольной запорно-регулирующей арматуры (включительно) на внутриквартирной разводке. Общедомовые приборы горячего и холодного водоснабжения.	Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после контрольной запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире.



к договору №Окт./27 от 01 декабря 2016г.

Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций

К аварийным ситуациям в жилых зданиях относятся:

- повреждение трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- неконтролируемое поступление (протечка) воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования вводно-распределительных устройств, повреждение электрокабеля, обесточивание здания, подъезда, квартиры.

Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию включают:

- немедленный выезд специалистов на место аварии после поступления в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации» сообщения от «Заказчика» или собственника помещения МКД об аварийной ситуации с обязательным подтверждением от диспетчера о приеме заявки;
- локализация источника (причины) аварии, проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

Предельные сроки устранения аварийных неисправностей

Неисправность в системе отопления			
Этаж по заявке	Категория срочности	Время выполнения min/max	
с 5 по 1 включительно	I	1 час/5 часов	
Неисправность в системе горячего (холодного) водоснабжения			
Этаж по заявке	Напор воды	Категория срочности	Время выполнения min/max
с 5 по 2 включительно	Сплошная струя (ручьем)	I	20 мин/40 мин.
	Струя с разрывом (капает)	III	1 час/5 час
I-ый	Сплошная струя (ручьем)	II	30 мин/1 час
	Струя с разрывом (капает)	III	1 час/5 час
Неисправность в системе канализации			
Этаж по заявке	Категория срочности	Время выполнения min/max	
с 5 по 1 включительно	I	20 мин/1 час	
Подвал	II	40 мин/2 часа	
Неисправность в системе электроснабжения			
Неисправность		Категория срочности	Время выполнения
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования. При наличии переключателей кабелей на вводе в дом		I	1 час
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)		II	1 час
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических		III	3 часа

Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства, отключающие устройства на квартиру в этажных щитах (за исключением квартирных счетчиков).	Внутриквартирные электропроводка, устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы (лежаки) канализации от раструба или тройника общего стояка и сантехника в квартире.
Стояки системы отопления до торцевой гайки радиатора отопления включительно, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.
Внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений (стандартных) и входной двери (стандартной) в квартиру.	Внутренняя поверхность стен помещения и входной двери в помещение, оконные заполнения (внутренние).

«Заказчик»:

(Г.П.Тоббо)

«Управляющая организация»:

(П.И.Генералов)



к договору № Окт./27 от 01 декабря 2016г.

выключателей, рубильников	II	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	III	5 суток
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)		
Неисправности конструктивных элементов и оборудования		
Кровля	Время выполнения	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки	
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений)	5 суток	
Стены	1 сутки	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением (с немедленным ограждением опасной зоны)		
Оконные и дверные заполнения		
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен (стандартных):	1 сутки	
в зимнее время	3 суток	
в летнее время	1 сутки	
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)		
Внутренняя и наружная отделка	1 сутки	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением (с немедленным принятием мер безопасности)		
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	3 часа	
Полы	1 сутки	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах		

«Заказчик»:

«Управляющая организация»:

(Г.П.Тоббо)

(Д.И.Генералов)



**Стоимость выполнения единицы объема работ
по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

Стоимость работ по уборке придомовой территории в зимний период

№ п/п	Наименование работ	Ед изм	Стоимость работ на единицу измерения, руб	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Подметание свежего снега без предварительной обработки			
	отмостка	м2	0,27	3 раза в неделю
	тротуар, проход к подъезду	м2	0,35	3 раза в неделю
	дорога	м2	0,40	3 раза в неделю
2	Сдвигание снега по территории			
	отмостка	м2	1,47	По необходимости
	тротуар, проход к подъезду	м2	1,59	По необходимости
	дорога	м2	1,78	По необходимости
3	Пескопосыпка территории			
	отмостка	м2	0,37	3 раза в неделю
	тротуар, проход к подъезду	м2	0,37	3 раза в неделю
	дорога	м2	0,37	3 раза в неделю
4	Очистка территории от наледи			
	отмостка	м2	7,55	1 раз в неделю
	тротуар, проход к подъезду	м2	7,95	1 раз в неделю
	дорога	м2	9,13	1 раз в неделю
5	Перекидывание снега и скола	м3	42,61	По необходимости
6	Очистка крыш от снега со сбрасыванием сосулек	м2	29,83	По необходимости
7	Уборка газонов в зимний период	м2	0,20	1 раз в неделю
8	Очистка ури от мусора	шт	5,88	5 раз в неделю
9	Рыхление снега вручную	м2	5,31	По необходимости

Стоимость работ по уборке придомовой территории в летний период

№ п/п	Наименование работ	Ед изм	Стоимость работ на единицу измерения, руб	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Подметание территории в летний период			
	отмостка	м2	0,16	5 раз в неделю
	тротуар, проход к подъезду	м2	0,19	5 раз в неделю
	дорога	м2	0,25	5 раз в неделю
2	Уборка газонов в летний период	м2	0,20	3 раза в неделю
3	Очистка газонов от опавших листьев	м2	1,85	2 раза в год
4	Выкашивание газонов комбинированных	м2	3,60	1 раз в год
5	Обрезка и прореживание кустарников	шт	3,82	1 раз в год
6	Разрыхление почвы вручную	м2	5,69	По необходимости
7	Очистка ури от мусора	шт	5,88	5 раз в неделю
8	Промывка ури	шт	13,36	1 раз в месяц
9	Протирка указателей	шт	42,73	1 раз в год



Стоимость работ по уборке лестничных клеток

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ на единицу измерения, руб.	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	м2	1,13	3 раза в неделю
2	Мытье лестничных площадок и маршей	м2	2,73	1 раз в месяц
3	Обметание пыли с потолков	м2	1,58	1 раз в год
4	Влажная уборка стен	м2	2,29	1 раз в год
5	Влажная протирка дверей	м2	3,44	1 раз в месяц
6	Влажная протирка подоконников	м2	3,42	1 раз в месяц
7	Влажная протирка шкафов для шитов и слаботорочных устройств	м2	1,60	1 раз в год
8	Влажная протирка почтовых ящиков	м2	1,60	1 раз в месяц
9	Влажная протирка отопительных приборов	м2	4,30	1 раз в месяц
10	Влажная протирка перил	м2	2,73	1 раз в месяц
11	Мытье окон	м2	8,81	2 раза в год
12	Уборка площадки перед входом в подъезд (лето)	м2	0,39	5 раз в неделю
13	Уборка площадки перед входом в подъезд (зима)	м2	0,39	5 раз в неделю
14	Уборка контейнерной площадки	м2	6,03	5 раз в неделю

Работы и услуги по контролю за техническим состоянием элементов общего имущества многоквартирного дома и поддержанию их в исправном, работоспособном состоянии

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ на единицу измерения, руб.	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Осмотр системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	1м2 осматриваемых помещений	1,11	1 раз в год
2	Осмотр системы холодного и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях	1м2 осматриваемых помещений	1,11	1 раз в год
3	Осмотр канализационной системы в чердачных и подвальных помещениях	1м2 осматриваемых помещений	1,11	1 раз в год
4	Осмотр системы вентиляции и дымоудаления	1м2 осматриваемых помещений	1,0	3 раз в год
5	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	1 лестничная площадка	23	1 раз в год
6	Осмотр главного эл. щита	1шт	127,88	1 раз в год
7	Осмотр несущих и ненесущих конструкций (фундамента, подвала, стен, перекрытий и покрытий, колонн и столбов, балок перекрытий и покрытий, крыши, лестниц, фасадов, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений, пожарных лестниц и лазов)	1м3 здания	1,0	1 раз в год

Стоимость услуг по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (Рассчитывается с суммарной площади всех нежилых, если таковые имеются, и жилых помещений многоквартирного дома)

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ на единицу измерения, руб.	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Аварийно диспетчерское обслуживание	м2	2,60	ежемесячно

Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом (Рассчитывается с суммарной площади всех нежилых, если таковые имеются, и жилых помещений многоквартирного дома)

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ на единицу измерения, руб.	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Услуга управления	м2	1,34	ежемесячно

«Заказчик»:

(Г.П.Тоббо)

«Управляющая организация»:





Аварийно-диспетчерская служба

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор ООО «УК Любимый город»

(П.И.Генералов)

01.01.2016г.

Положение об аварийно-диспетчерском обслуживании инженерных сетей многоквартирных домов

Данное Положение является основным документом при производстве сантехнических и электротехнических работ на инженерных сетях многоквартирных домов, которые находятся на обслуживании ООО «УК Любимый город»

Новокузнецк, 2016

1. Положение об аварийно-диспетчерском обслуживании инженерных сетей многоквартирных домов.

Положение об аварийно-диспетчерском обслуживании инженерных сетей многоквартирных домов разработано в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Аварийно-диспетчерская служба ООО «УК Любимый город» выполняет комплекс работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию инженерных сетей многоквартирных домов в целях обеспечения безопасных условий проживания собственников помещений многоквартирных домов, обслуживаемых ООО «УК Любимый город».

1.1. Принимаемые термины:

Авария - повреждение, выход из строя инженерного оборудования во время работы, повлекшее ограничение или прекращение поставки коммунальных услуг и (или) причиняющее ущерб имуществу Заказчика или третьих лиц.

Локализация аварии - проведение достаточных мероприятий по отключению минимально необходимого количества отдельных стояков, участков коммуникаций или всей системы, имеющих повреждение, от общих сетей.

Устранение аварии - проведение комплекса мероприятий по восстановлению работоспособности инженерного оборудования в целом, на котором произошла авария.

1.2. Аварийное обслуживание включает в себя:

-аварийно-диспетчерское обслуживание - предоставление услуг по приему и регистрации заявки «Заказчика» об аварии, локализации аварии и определению и объемах работ, необходимых для устранения аварии;

-аварийно-ремонтное обслуживание - проведение работ по устранению аварии, в том числе восстановление работоспособности системы инженерного оборудования и проведение сопутствующих работ необходимых для устранения аварии.

1.3. Цель выполнения работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию здания:

-своевременная локализация аварии для предотвращения ущерба, причинение которого возможно в результате аварии, и (или) снижения размеров ущерба, а также устранение аварии, и восстановление предоставления коммунальных услуг.

1.4. Разделение границ

Разделение границ инженерного оборудования, относящегося к обслуживаемым инженерным сетям, указано в приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего положения.

1.5. Обязанности и права АДС:

АДС обязана:

- организовать круглосуточный, включая выходные и праздничные дни, прием заявок на устранение аварий по телефонам: 73-60-90, 60-27-04, 73-62-10;
- вести журнал регистрации заявок. Регистрация ведется в хронологическом порядке. Журнал регистрации заявок может вестись как на электронном, так и на бумажном носителе;
- при получении заявки выслать аварийную бригаду рабочих на место аварии.

1.6. По прибытии на место аварийная бригада должна:

- локализовать аварию;
- составить акт с обязательным указанием следующей информации: результаты осмотра места аварии, причины аварии, необходимый объем работ для устранения аварии, время получения заявки от диспетчера и время локализации аварии, последнее должно быть заверено лицом, подавшим заявку об аварии (за исключением случаев отсутствия заказчика).

1.7. Время локализации аварии должно быть зарегистрировано в журнале регистрации заявок.



1.8. Авария должна быть локализована в сроки, установленные в приложении №2 к настоящему Положению, с момента поступления заявки об аварии.

1.9. На основании акта о локализации аварии, АДС проводит работы по устранению неисправности сетей и оборудования.

Работы по устранению аварии производятся согласно приложению № 3 настоящего Положения.

Осуществлять ремонтно-восстановительные работы может бригада, производившая локализацию аварии.

1.10. Производить необходимые для устранения аварии сопутствующие

1.11. Обеспечить запас необходимых запасных частей, узлов, деталей и т.д.

1.12. По окончании работ должен быть составлен акт с обязательным указанием следующей информации: проведенные работы по устранению аварии, время устранения аварии, которое должно быть заверено лицом, подавшим заявку об аварии (за исключением случаев отсутствия такового).

1.13. Время устранения аварии должно быть зарегистрировано в журнале регистрации заявок.

1.14. Авария должна быть устранена в сроки, установленные в приложении №2 к настоящему Положению, с момента поступления заявки об аварии.

1.15. По письменному требованию «Заказчика» предъявлять справки о локализации или устранении аварий, книгу регистрации заявок.

1.16. Производить отключение отдельных стояков, участков коммуникаций или всей системы, от общих сетей по требованиям подразделений МЧС России, в целях предотвращения аварий в чрезвычайных ситуациях с обязательным уведомлением «Заказчика».

1.17. АДС вправе производить отключение от систем водоснабжения, тепло- и электроснабжения отдельные строения, секции зданий, стояки для производства ремонтных работ.

1.18. АДС вправе требовать от «Заказчика», свободного доступа аварийной бригады к объектам производства работ (подвал, водомерный узел, электрощитовая, тепловой пункт и т.д.). В случае отсутствия доступа, АДС обязана составить акт о невозможности исполнения обязательств с указанием причин отсутствия доступа, который должен быть заверен лицом, подавшим заявку об аварии, или двумя свидетелями.

1.19. Работы по устранению аварий АДС обязана производить только в пределах границ ответственности, указанных в приложении №1 настоящего Положения.

2. Обязанности и права «Заказчика»

2.1. «Заказчик» обязан оказать содействие АДС при взаимодействии с энергоснабжающими, теплоснабжающими и водоснабжающими организациями по устранению аварии.

2.2. «Заказчик» имеет право контролировать ход выполнения работ по локализации и устранению аварий в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Положения.

Неотъемлемой частью настоящего Положения являются следующие приложения:

Приложение №1 Разделение границ ответственности;

Приложение №2 Сроки устранения аварий;

Приложение №3 Перечень работ по аварийному обслуживанию.

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор ООО «УК Любимый город»

(П.И.Генералов)

01.01.2016г.

г.Новокузнецк

Границы обслуживания инженерных сетей МКД, подлежащих аварийно-диспетчерскому обслуживанию

Исполнитель оказывает услуги по настоящему положению в следующих границах инженерных сетей многоквартирного дома:

- **внутридомовые сети отопления** – от первого фланца подающей задвижки теплового узла, до контрольного вентиля перед прибором отопления в квартирах, при отсутствии контрольного вентиля до прибора отопления;

- **внутридомовые сети холодного водоснабжения** – от наружной стены здания до контрольного вентиля в квартирах включительно;

- **внутридомовые сети горячего водоснабжения** – от узла управления, либо от первого фланца подающей задвижки, до контрольного вентиля в квартирах включительно;

- **внутридомовые сети канализации** – вертикальные трубопроводы, вытяжные части и устройства для прочистки, магистральные трубопроводы в подвале, включая выпуски канализации из жилого дома до 1-го колодца на внутридомовой сети;

- **сети электроснабжения** – от контактных соединений кабеля 0,4кВ ВРУ МКД, до входных клемм на индивидуальном приборе учета, находящимся, в установленном паспортом дома месте (поэтажном эл. щитке, в квартирном кабельном канале).



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор ООО «УК Любимый город»

(П.И.Генералов)
01.01.2016г. г.Новокузнецк

Сроки устранения аварий

1. Исполнитель обязан проводить аварийные ремонтно-восстановительные работы, указанные в Приложении №1 к настоящему Положению, с обязательным соблюдением сроков, указанных в п.2. настоящего Приложения №2

2. Сроки проведения работ на инженерных системах МКД:

№п/п	Наименование инженерной системы, на которой произошла аварийная ситуация	Максимальное время локализации аварии (час)	Максимальное время устранения аварии (проведения аварийных ремонтно-восстановительных работ) (час)
1	Холодное водоснабжение	1 ч.	не более 24 ч.
2	Горячее водоснабжение	1 ч.	не более 24 ч.
3	Водоотведение	1 ч.	не более 4 ч.
4	Отопление	1 ч.	не более 16 ч.
5	Электроснабжение	1 ч.	не более 24 ч.

Сроки устранения аварии могут быть скорректированы, в случаях:
- отсутствие доступа к объектам производства работ;
- необходимость привлечения энергоснабжающих организаций.

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор ООО «УК Любимый город»

(П.И.Генералов)
01.01.2016г. г.Новокузнецк

Перечень работ по аварийному обслуживанию, входящих в плату «абонентское обслуживание»

1. Холодное, горячее водоснабжение и канализация:

- замена (восстановление) неисправных участков инженерных сетей (ХГВС до 1м);
- закрытие и открытие запорной арматуры при выполнении аварийных работ;
- установка бандажей на трубопроводе;
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб (лежаков) до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
- устранение течи санитарно-технических приборов в техподпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.

2. Центральное отопление:

- замена (восстановление) неисправных участков инженерных сетей (до 1м);
- закрытие и открытие запорной арматуры при выполнении аварийных работ;
- установка бандажей на трубопроводе;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и фитинговых соединений;
- ликвидация воздушных пробок в стояках и радиаторах при наличии на них воздушосбросников;
- отключение радиаторов при их течи;
- уплотнение сгонов;
- регулировка и набивка сальников.

3. Электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков инженерных сетей (до 1м);
- замена предохранителей, автоматических выключателей на вводно-распределительных устройствах и щитовых;
- замена плавких вставок в электрощитах;
- закрепление выключателей, электрических магистралей;
- включение и отключение коммутационных приборов при аварийно-ремонтных работах.

4. Сопутствующие работы, необходимые для устранения аварии:

- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

