ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 20

Г. Тюмень 07.04 2006 г.

ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда», именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице директора Захарова А.В., действующего на основании Устава, с одной стороны,

И собственники жилого дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Пермякова, дом 152 корпус ____, именуемые в дальнейшем «Собственники», согласно списку (Приложение № 1 к настоящему договору), с другой стороны,

Заключили настоящий договор в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (протокол общего собрания) от 07.04 2006 г. о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая компания обеспечивает организацию содержания и аварийного ремонта общего имущества жилого дома № 152, корпус _____ расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Пермякова, от имени Собственников и за их счет в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим договором, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

1.2. Общее имущество жилого дома – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры, и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе, межквартирные и междуэтажные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающие более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общее имущество дома определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности (Приложение № 2 к договору).

1.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системе канализации – плоскость раструба тройника;
- По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющиеся частью квартиры) или в отгороженный тамбур.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Организовать работы по содержанию и аварийному (внеплановому) ремонту в объеме собранных средств в порядке, утвержденном Собственниками, в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3).

2.1.2. Организовать проведение капитального и текущего ремонта общего имущества Собственников жилого дома по отдельному решению Собственников.

2.1.3. По поручению и от имени Собственников заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение).

2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение пообъектного финансового учета доходов и расходов средств на содержание и аварийный ремонт общего имущества жилого дома, поступающих от собственников квартир и расходуемых на оплату жилищно-коммунальных услуг;
- организация начислений, приема и перечислений, собранных с Собственников денежных средств поставщикам оказанных в соответствии с заключенными договорами жилищных и коммунальных услуг;
- организация перерасчетов оплаты за жилищно-коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правительством РФ.
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;
- предоставление собственникам в срок до 01 марта текущего года отчета о деятельности Управляющей компании за предыдущий год.

2.1.5. Управляющая компания оказывает иные виды услуг, не входящие в Перечень работ и услуг, предусмотренный настоящим договором, выполняемые за дополнительные плату, устанавливаемую по взаимной договоренности, и поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей компании:

- установка и обслуживание общих домовых приборов учета;
- проведение текущего и/или капитального ремонта;

- выполнение внутриквартирных ремонтных работ, связанных с улучшением существующих инженерных сетей (по отдельному договору с каждым собственником);
- заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома;
- другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

2.1.6. В письменном виде проинформировать Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, путем вручения уведомлений лично каждому собственнику либо направления заказным письмом, либо через уполномоченное лицо Собственников многоквартирного дома.
2.1.7. Передать техническую и иную документацию при расторжении настоящего договора путем оформления соответствующего акта приема-передачи уполномоченному лицу из числа собственников либо любому собственнику помещения в данном доме.
2.1.9. При расторжении настоящего договора перечислить денежные средства, имеющиеся на лицевом счете данного жилого дома, на расчетный счет организации, которой дом будет передан в управление.
2.1.10. Работы по замене пришедших в негодность внутриквартирных инженерных систем, согласно границам эксплуатационной ответственности, выполняются в соответствии с прейскурантом Б-66-01-1978 «На ремонтно-строительные работы по заказам населения» с применением индекса удорожания цен, установленного органами местного самоуправления г. Тюмени.

2.2. Собственник обязуется:

2.2.1. Производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим договором.
2.2.2. Выбрать уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.
2.2.3. Обеспечить личное участие либо доверенного лица на проводимых общих собраниях Собственников, как по инициативе самих Собственников, так и по инициативе Управляющей компании.
2.2.4. Обеспечить доступ в помещение (жилое, нежилое) для проведения работ по содержанию и аварийному ремонту общего имущества дома.
2.2.5. Своевременно сообщать Управляющей компании о всех замеченных неисправностях в работе инженерных систем общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.
2.2.6. В установленном Жилищным Кодексом РФ порядке согласовывать, в том числе и с Управляющей компанией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.
2.2.7. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- использовать жилое помещение для проживания граждан, бережно относится к расположенному в нем оборудованию, а также к общему имуществу дома, объектам благоустройства (контейнерные площадки, малые архитектурные формы и т.д.) и зеленым насаждения, обеспечивать их сохранность;
- выносить мусор, пищевые и строительные отходы в специально отведенные места (мусоропровод, контейнерная площадка). Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.
- не устанавливать самодельных предохранительных электрических устройств, не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы легко воспламеняющимися и иными предметами с целью соблюдения пожарной безопасности;
- не совершать действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум и вибрацию;
- соблюдать в квартире полную тишину с 23.00 до 7.00 часов, либо осуществлять пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствам при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома;
- производить текущий ремонт жилого помещения и мест общего пользования в квартире: побелку, окраску и оклейку стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, а также ремонт внутриквартирной электропроводки, внутриквартирных инженерных систем (трубы горячего и холодного водоснабжения, канализации и иное оборудование) согласно границам эксплуатационной ответственности (п.1.3. настоящего договора).

2.2.8. В случае отъезда из квартиры вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике и т.д.) на срок более чем 01 (один) день уведомить Управляющую компанию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса доверенных лиц, имеющих право доступа в жилое помещение, либо по соответствующему акту передать Управляющей компании комплект ключей от квартиры, что необходимо для обеспечения доступа на случай возникновения аварийной ситуации и/или необходимости сохранения имущества собственника.
2.2.9. Письменно сообщить Управляющей компании об отчуждении жилого помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача квартиры в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 05 (пяти) дней соответствующего заявления с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

Собственник помещения при расторжении настоящего договора управления (продажа, дарение и т.д. помещения) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги вперед на 02 (два) месяца, т.е. до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключить с управляющей компанией договор на управление многоквартирным домом.
2.2.10. При заключении настоящего договора предоставить Управляющей компании копию документа, подтверждающего право собственности и копию технического паспорта на занимаемое жилое помещение.

3. Права сторон

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию и аварийному ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с Перечнем работ, отраженным в Приложении № 3 к настоящему договору.
3.1.2. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.
3.1.3. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств соответствующего собственника.
3.1.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.
3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.
3.2.3. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании, путем требования предоставления отчетов о выполненных работах и оказанных услугах, в сроки и в порядке предусмотренных настоящим договором.
3.2.4. Направлять письменные обращения по вопросам ненадлежащего исполнения Управляющей компанией обязанностей, возложенных на нее по настоящему договору.
3.2.5. Расторгнуть настоящий договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей компании копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим договором.

4. Порядок расчетов

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание и аварийный ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, аварийному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение).

4.2. Стоимость предоставляемых услуг определяется в следующем порядке:

- цена по содержанию и аварийному (внеплановому) ремонту жилого помещения составляет 6-37 руб. за 1 кв.м. площади помещения. Размер платы за данную услугу устанавливается сроком на один год и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции.
- размер платы за содержание и комплексное обслуживание лифтового хозяйства составляет - _____ руб., без НДС, (цена обслуживания лифта в месяц, установлена органами местного самоуправления города) делится пропорционально занимаемой общей площади помещения каждого собственника;
- размер платы за коммунальные услуги определяется тарифами, установленными органами местного самоуправления и Региональной энергетической комиссией;
- размер платы за вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, устанавливается органами местного самоуправления г. Тюмени.

4.3. Оплата услуг производится Собственниками по квитанции ежемесячно в срок до 10 числа следующего за прожитым месяца путем внесения денежных средств в пункты приема денежных средств, указанных в квитанции на оплату услуг.

В случае невнесения платежей в установленные сроки, начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ в день с просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

4.4. Корректировка расчетов по оплате жилищных и коммунальных услуг осуществляется в порядке, предусмотренном в Приложении № 4 к настоящему договору.

4.5. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компании не оговоренных договором работ, возникших, по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании, оплачиваются собственниками дополнительно.

4.6. Управляющая компания организует порядок расчетов с поставщиками жилищных и коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

4.7. Денежные средства, оплаченные Собственниками по настоящему договору, учитываются Управляющей компанией на едином счете и используются по целевому назначению.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, нормативные акты органов государственной власти и местного самоуправления, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера (стихийные бедствия, забастовки, военные действия и т.д.)

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно информировать другую сторону о наступлении и прекращении подобных обстоятельств в письменной форме.

5.3. Управляющая компания отвечает за ущерб, причиненный Собственникам ее виновными действиями.

5.4. Ликвидация последствий аварийных ситуаций, а также повреждений общего имущества дома (вандализм, поджог, хулиганские действия и т.д.), происшедших по вине собственника, совместно проживающих с ним лиц, либо третьими лицами, осуществляется Управляющей компанией за счет указанных лиц либо самостоятельно данными

лицами, на основании протокола о правонарушении, составленного уполномоченным лицом собственников и/или с привлечением сотрудников органов внутренних дел. Размер ущерба определяется сметой, составленной Управляющей компанией. Ущерб подлежит возмещению путем выставления счета собственнику в квитанции об оплате за жилье и коммунальные услуги.

5.5. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам Собственника.

5.6. Собственники не несут ответственности по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Собственников.

5.7. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия ими не было обеспечено доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации (п. 2.2.8. настоящего договора), а также, если ущерб возник вследствие ненадлежащего исполнения требований п. 2.2. настоящего договора.

6. Прочие условия

6.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.07.06 г. и действует в течение пяти лет.

Если за два месяца до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон не представит письменного уведомления о расторжении настоящего договора с указанием мотивированных причин, то он считается автоматически пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

Настоящий договор может быть пролонгирован неоднократно.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- по истечении срока действия настоящего договора;
- в одностороннем порядке путем направления уведомления о досрочном расторжении настоящего договора за два месяца до предполагаемой даты прекращения его действия. До момента прекращения срока действия договора, стороны проводят инвентаризацию ранее переданного имущества, оплачиваемую инициатором расторжения договора;
- при изменении собственника жилого помещения (продажа, дарения, смерть собственника и т.д.) либо ликвидации Управляющей компании;
- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменном виде и имеют юридическую силу, если подписаны уполномоченными на то лицами, скреплены печатью. Все изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Собственники взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

6.4 Договор подлежит изменению в одностороннем порядке в случае принятия закона и иных нормативных актов, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора, с обязательным письменным уведомлением сторон в течение 15 дней с момента наступления указанных событий.

6.5 Споры между сторонами разрешаются путем переговоров. В случае если достигнуть совместного решения невозможно, то в установленном законом порядке.

6.6. Вопросы, не урегулированные условиями настоящего договора, разрешаются в порядке установленном действующим законодательством РФ.

6.7. Прекращение управления оформляется актом приема-передачи недвижимого имущества.

6.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй – в Управляющей компании. Заверенная копия настоящего договора может быть предоставлена по запросу любому собственнику данного жилого дома за отдельную плату.

6.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

Технический паспорт жилого дома;

Приложение № 1 – Список Собственников, подписавших договор:

Приложение № 2 – Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности – оформляется в течение месяца с момента подписания договора управления;

Приложение № 3 - Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества;

Приложение № 4 - Положение о порядке корректировки расчетов по оплате жилищных и коммунальных услуг;

Приложение № 5 – Протокол о правонарушении.

7. Юридические адреса и подписи сторон

Собственник (реестр прилагается)	Управляющая компания
Ф.И.О. Томина Элянора Калиевна Собственник жилого помещения: г. Тюмень ул. Широтная 152 кв. 5 на основании свидетельства о праве собственности № 12074 ТМ от 26.11.1997 г. место фактического проживания: г. Тюмень ул. Широтная, 152-5 Контактные телефоны: 33-27-77	ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» Г. Тюмень, ул. Мельникайте 123а Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» 625007, г. Тюмень, ул. Мельникайте, 123а ИНН 7203165988 / КПП 720301001 Р/с 40702810700020001463 в Ленинском филиале «Запсибкомбанк» ОАО г. Тюмени К/с 30101810100000000728, БИК 047106728 ОГРО 78206932 ООО «УК по СЖФ» Российская Федерация • Управляющая компания по содержанию жилищного фонда • Общество с ограниченной ответственностью М.П. /А.В. Захаров
Томина Э.К.	

Приложение № 2
К договору на управление
№ 20 от 07.04.06 г.

Акт технического состояния жилого дома
в пределах эксплуатационной ответственности

г. Тюмень

_____20____г.

Комиссия в составе:
представителей Управляющей компании: _____
_____
(указать Ф.И.О., должность)
_____
_____
и уполномоченного представителя Собственников _____
(указать Ф.И.О.)
произвела обследование жилого дома № _____ корпус _____ по ул. _____
_____ г. Тюмени и установила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____
Земельный участок _____
границы установлены кадастровым планом № _____ от _____г.
Материал стен _____
Число этажей _____
Наличие подвала и/или полуподвала _____
Мансарда _____кв.м.
Стоимость строения (восстановительная) _____кв.м.
Износ _____ руб., и/или _____ % _____ тыс. руб.
Общая площадь помещений _____кв.м.,
в том числе:
Жилая _____
Количество квартир _____, комнат _____кв.м.,
Количество жильцов _____,
Количество нежилых помещений _____
том числе _____, в
Торговые помещения _____
Производственные помещения _____ кв.м,
Учреждения _____ кв.м.,
Склады _____кв.м.,
Гаражи _____кв.м.,
Встроенные помещения _____кв.м.,
Прочие _____кв.м.,
_____кв.м.

Подсобные постройки _____
_____
_____

Отдельно стоящие вспомогательные помещения
_____
_____
_____

2. Результат осмотра конструкции

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена и/или ремонт (шт., кв.м.)
Фундаменты		
Стены		
Фасады		

В том числе: Балконы		
Карнизы		
Водоотводящие устройства		
Кровля		
Перекрытия		
Полы		
Окна		
Двери		
Лестничные марши		
Печи и очаги		
Благоустройство: Отмостки и тротуары		
Покрытие дорожных территорий		
Заборы, ограды		
Ворота		
Зеленые насаждения		

3. Результат осмотра инженерного оборудования

Виды оборудования	**Техническое состояние**	**Требуется замена и/или ремонт (шт., кв. м)**
Центральное отопление		
Радиаторы		
Горячее водоснабжение		
Приборы		
Бойлеры		
Наличие транзитных трасс		
Сети Водопровод		
Приборы		
Наличие повысительных приборов		
Сети Канализация		
Приборы		

Наличие внутридомовой ливневой канализации		
Сети Электрооборудование		
Сети Осветительные точки		
Электродвигатели		
Лифты		
Прочее инженерное оборудование		

На основании результатов осмотра комиссия считает, что жилой дом _____ корп. _____ По ул. _____ г. Тюмени находится в _____ _____состоянии и/или нуждается в _____ _____ _____ _____

Подписи членов комиссии:
Представители Управляющей компании

_____ Ф.И.О. _____ должность _____ подпись

_____ Ф.И.О. _____ должность _____ подпись

_____ Ф.И.О. _____ должность _____ подпись

_____ Ф.И.О. _____ должность _____ подпись

Представитель Собственников

_____ Ф.И.О. _____ подпись

Приложение № 3
К договору № 20 от 01.04.06

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома

№№	Системы	Составляю-щие	Выполняемые работы и услуги	Период выполнения
	1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду			
1.1.	Строительные конструкции	Кровля	Очистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см	Постоянно, до 01 мая
1.2.	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории жилого дома	До 01 мая
1.3.	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	С 01 мая до 01 июня
1.4.	Придомовая территория		Побелка деревьев и поребриков	До 01 мая
1.5.	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие а месячниках по санитарной очистке города	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
1.6.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также останов и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний	После окончания отопительного периода
1.7.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в переходный период	1 раз в год до 15 марта
1.8.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение вореждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	01 апреля по - 01 мая
1.9.	Инженерные коммуникации	Водоснабже-ние и канализация	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	До 01 июня
1.10	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До 30 марта (график)
1.11	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и надели	До 30 марта (график по необходимости)
1.12	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по снятию доводчиков, пружин на входных дверях	До 15 мая
	2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду			
2.1.	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	С 15 мая по 15 августа (график)
2.2.	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	С 15 мая по 15 сентября (по графику и по мере необходимости)
2.3.	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	С 15 мая по 15 августа (по графику и по мере необходимости)
2.4.	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	По графику 1 раз в год
2.5.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	С 15 мая по 15 августа по графику 1 раз в 2 года и после ремонта

				системы
2.6.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации и Управляющей компании	С 15 мая по 15 августа по графику
2.7.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулировочной арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	По графику 1 раз в год и по мере необходимости
2.8.	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам – подающего и циркуляционного трубопроводов	С 15 мая по 15 августа
2.9.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	С 15 мая по 15 августа
2.10	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе – с ведением журнала	С 15 мая по 15 августа (1 раз в 3 года)
2.11.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	С 15 мая по 15 августа
2.12.	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	До 15 сентября
2.13.	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходимости до 30 августа
2.14	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	С 15 мая до 15 августа (график)
2.15	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5 % от площади цоколя)	С 15 мая до 15 августа (график)
2.16.	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно
2.17.	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2.18	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год, график
2.19	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До 30 октября
2.20	Строительные конструкции	Окна	Остекление мест общего пользования, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По графику и по мере необходимости
2.21	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и в дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей	С 15 мая по 15 августа, график
2.22	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере

				необходимости
2.23	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	При проведении осеннего месячника по благоустройству
	3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года			
3.1.	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5 % от общей протяженности на доме в год	С 15 мая по 15 октября
3.2.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц, график
3.3.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
3.4.	Мусоропроводы		Профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола и загрузочного клапана	2 раза в месяц, график
3.5.	Мусоропроводы		Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
3.6.	Мусоропроводы		Уборка бункеров	1 раз в месяц
3.7.	Мусоропроводы		Мойка сменных мусоросборников	ежедневно
3.8.	Мусоропроводы		Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
3.9.	Мусоропроводы		Влажная уборка мусороприемных камер с применением мыльно-содового раствора (100г соды и 25г мыла на ведро воды)	Ежедневно
3.10	Придомовая территория		Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории до 2 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
3.11	Придомовая территория		Подметание асфальтированной территории в дни без снегопада	Ежедневно
3.12	Придомовая территория		Подсыпка песком придомовой территории (во время гололеда)	1-2 раза в сутки во время гололеда
3.13	Придомовая территория		Очистка асфальтированной территории от наледи с предварительной обработкой хлоридами (во время гололеда)	1 раз в сутки во время гололеда
3.14	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	Ежедневно
3.15	Придомовая территория		Перекидывание снега и скол льда (50 % асфальтированной территории)	1 раз в 2 суток
3.16.	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	Ежедневно
3.17.	Придомовая территория		Уборка газонов	1 раз в двое суток
3.18.	Придомовая территория		Очистка контейнерной площадки, урн от мусора	1 раз в сутки
3.19.	Придомовая территория	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора), очистка металлической решетки и приямка	Ежедневно
3.20.	Придомовая территория	Озеленение	Проведение осмотров, обеспечение сохранности и уход за насаждениями (рыхление почвы, полив, вырубка деревьев диаметром до 10см. и кустарников)	В агротехнические сроки
3.21.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
3.22	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости
3.23.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
3.24	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления, предусмотренных проектом, а именно: заваривание порывов	По мере необходимости

			пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидравлическими испытаниями, замена секции чугунного радиатора	
3.25.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов и запорной арматуры (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 1 % от общей протяженности системы дома в год	По мере необходимости
3.26.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием	1 раз в год
3.27.	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.28.	Строительные конструкции		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц, сведения о проверке заносить в специальный журнал	Не реже 1 раза в месяц в зимний период
3.29.	Места общего пользования	Лифты	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
3.30.	Места общего пользования	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	2 раза в месяц
3.31.	Места общего пользования	Окна	Мытье окон	2 раза в год
3.32.	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Нижних 3-х этажей ежедневно, Выше 3-го этажа – 2 раза в неделю
3.33.	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
3.34.	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	1 раз в год
3.35.	Инженерные коммуникации	Система электроснабже-ния	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
3.36.	Инженерные коммуникации	Система электроснабже-ния	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
3.37.	Инженерные коммуникации	Система электроснабже-ния	Ревизия, ремонт осветительной электросети мест общего пользования	2 раза в год и по мере необходимости
3.38.	Инженерные коммуникации	Система электроснабже-ния	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
3.39.	Инженерные коммуникации	Система электроснабже-ния	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
3.40.	Инженерные коммуникации	Система электроснабже-ния	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распредкоробках	2 раза в год и по мере необходимости
3.41.	Инженерные коммуникации	Система электроснабже-ния	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
3.42.	Инженерные коммуникации	Система электросн-ия	Снятие показаний электросчетчиков мест общего пользования и лифтов в ведением журнала	Ежемесячно

Приложение № 4
к договору №20 от 07.04.06г.

Положение о порядке корректировки расчетов по оплате жилищных и коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение)

Снижение размера оплаты жилищных и коммунальных услуг (далее услуг) осуществляется по следующим основаниям:

1) **акт о некачественном предоставлении коммунальных услуг** (далее – акт) – составляется сотрудниками отдела по контролю за жилищно-коммунальными услугами Управляющей компании на основании поданной собственниками заявки по **тел.35-90- 53** с привлечением собственника, представителя ресурсоснабжающей организации. О дне и времени составления указанного акта все заинтересованные лица извещаются телефонограммой, являющейся неотъемлемой частью акта, оформляемого в течение суток с момента поступления информации о нарушении качества и/или перерыва, превышающего установленную продолжительность предоставления услуг.

В акте отражаются сведения:
- описание события (Ф.И.О., адрес заявителя, время и причина поступления заявки, что фактически установлено);
- время начала (число, месяц, год, часы, минуты) нарушения качества и/или перерыва подачи коммунальной услуги,
- время (число, месяц, год, часы, минуты) возобновления качественного предоставления услуги;
- срок (количество полных суток, часов, минут) устранения нарушения качественного нарушения услуг;
- причины нарушения качества и/или перерыва подачи коммунальной услуги,
- виновные стороны.

Акт подлежит хранению в Управляющей компании в течение одного года.

Снижение оплаты не производится, если снижение и/или перерыв, превышающий установленную продолжительность предоставления услуг, связаны с устранением угрозы здоровью, жизни граждан, предупреждением ущерба имущества или вследствие непреодолимой силы, а также в случаях планово-предупредительных ремонтов систем и оборудования в сроки, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

О проведении указанных ремонтных работ собственники уведомляются путем вывешивания соответствующей информации на доске объявлений за 5 дней до наступления данных обстоятельств.

Критерии изменения платы за услуги при предоставлении их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Вид услуг	Нормативный показатель качества	Применение санкций за нарушение параметров качества	Допустимый период недопоставки услуг в месяц	Единица расчета	Размер снижения платы в рублях сверх допустимого периода недопоставки услуг в месяц
Водопровод и канализация	Система водоснабжения и канализации должна функционировать круглосуточно в течение года без перебоев	Плата не взимается за весь период отсутствия воды и перерывов в водоотведении	Полные сутки	С 1 человека	Тариф: на количество дней в месяце.
Горячее водоснабжение	Система горячего водоснабжения должна функционировать в течение установленного договором времени (за исключением плановых ремонтно-профилактиче- ских работ)	Плата не взимается за весь период отсутствия воды.	Полные сутки	С 1 человека.	Тариф: на количество дней в месяце.
	Обеспечение нормативной температуры горячей воды в точке водоразбора не менее +50 град. С (СНиП-П-34-76)	Плата снижается за каждые полные 5 градусов за период, когда температура горячей воды ниже установленных параметров.	Полные сутки	С 1 человека.	Дневной тариф Х % снижения t воды от норматива.

Электроснабжение	Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года в соответствие с действующими стандартами	Плата не взимается за весь период отсутствия электроснабжения.	По категориям потребителей: - 1 категория не допустимы; 2 категория не более 1 суток; 3 категория не более 1 суток;	С 1 человека	По приборам учета
Отопление	Бесперебойное теплоснабжение в течение всего отопительного сезона	Плата не взимается за весь период отсутствия тепла в течение отопительного сезона.	Полные сутки	1 кв.м. общей площади.	Тариф: на количество дней в месяце.
	Обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях при условии выполнения жильцами мероприятий по утеплению оконных и дверных заполнений +20 С (в угловых комнатах + 22 С)	Плата снижается за каждый полный градус неподачи тепла за весь период, когда температура воздуха в квартире ниже установленных параметров.	Полные сутки	1 кв.м. общей площади	Дневной тариф Х % снижения t воздуха в жилом помещении от норматива
Уборка мест общего пользования и придомовой территории (дворники, технички мусоропроводчики)	Нарушений не должно быть	Плата не взимается за весь период отсутствия услуги	Полные сутки	1 кв.м. общей площади	Тариф: на количество дней в месяце
Лифт	Нарушений не должно быть	Плата не взимается за весь период отсутствия услуги	Полные сутки	1 кв.м. общей площади	Тариф: на количество дней в месяце

2) **временное отсутствие** собственника либо членов его семьи в жилом помещении, указанном в п. 1.1. договора, по следующим причинам:

- ✓ Вахтовый метод работы – предоставляется копия приказа с места работы;
- ✓ Призыв на службу в армию – подтверждается справкой из военкомата о периоде и месте прохождения срочной службы;
- ✓ Командировка – копия соответствующего приказа и командировочного удостоверения;
- ✓ Отпуск – копия авиа, - ж/д – авто-билетов, подтверждающих период отбытия и возвращения;
- ✓ Нахождение на лечение в больничных комплексах – копия выписки из медицинской карты;
- ✓ Нахождение в местах лишения свободы (изолятор, тюрьма) – копия приговора суда, либо справка из следственного изолятора;
- ✓ регистрация по месту пребывания для временного проживания (гостиницы, санатории, квартиры и т.д.) – копия листка прибытия по месту пребывания
- ✓ регистрация (временная или постоянная) и проживание по иному месту жительства – подтверждается копией поквартирной карточки из органа, осуществляющего регистрацию, хранение и учет соответствующих документов, и с копиями платежных документов. Данные *документы предоставляются в течение 30 дней* с момента наступления либо с момента прекращения указанных выше обстоятельств.

3) **разделение лицевого счета** на жилое помещение – на основании заявления всех совершеннолетних собственников жилого помещения, а при отсутствии согласия хоть одного собственника на основании решения суда.

4) **устранение ошибки в начислениях по оплате** за жилье и коммунальные услуги по вине Управляющей компании – перерасчет производится за 03 (три) предыдущих месяца с момента выявления ошибки (как по заявлению собственника, так и по инициативе управляющей компании) в начислениях.

Приложение № 5
к договору управления № 20
от 07.04.06 г.

ПРОТОКОЛ О ПРАВОНАРУШЕНИИ № _____

В многоквартирном доме № _____ корпус _____ подъезд _____ по ул. _____ г. Тюмени

Г. Тюмень
Время составления: _____ _____20___г.

Настоящий протокол о правонарушениях составлен:
Уполномоченным лицом от имени собственников в многоквартирном доме _____
_____
(указать полностью Ф.И.О.)
проживающим (-ей) в кв. _____ , тел. _____

При участии свидетелей:
_____
(указать полностью Ф.И.О.)
проживающий (-ая) в кв. _____ тел. _____

_____
(указать полностью Ф.И.О.)
проживающий (-ая) в кв. _____ тел. _____

_____
(указать полностью Ф.И.О.)
проживающий (-ая) в кв. _____ тел. _____

При участии собственника (-ов) либо иного лица _____
(указать полностью Ф.И.О.)
_____, проживающего (-их) в по адресу: г. Тюмень, ул. _____, д. _____, кв. _____, тел. _____, причинивших вред общему имуществу дома.

Установлено (указать дату, время, лицо, установившее причинение вреда, Ф.И.О. лица-правонарушителя, указать происшествие, повлекшее причинение вреда общему имуществу дома)**:**
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Описание причиненного ущерба:
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Вывод присутствовавших лиц:
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Протокол прочитан вслух.
Замечания по протоколу:
_____
_____
_____
_____
_____

Подписи лиц, участвовавших при составлении протокола:

_____/ _____ _____/ _____
Ф.И.О. подпись Ф.И.О. подпись

_____/ _____ _____/ _____
Ф.И.О. подпись Ф.И.О. подпись

_____/ _____ _____/ _____
Ф.И.О. подпись Ф.И.О. подпись

От подписи в акте отказались: _____
в присутствии указанных выше лиц.