

Договор управления многоквартирным домом (домами)

г. Архангельск

«01» декабря 2015 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ «ГОРОД», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артамонова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, лицензии, выданной государственной жилищной инспекцией Архангельской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, и решения общего собрания собственников, с одной стороны, и мэрия города Архангельска, именуемая в дальнейшем «Собственник», в лице начальника муниципального учреждения муниципального образования «Город Архангельск» «Информационно-расчетный центр» Мельникова Александра Анатольевича, действующего от имени собственника жилых помещений - муниципального образования «Город Архангельск» на основании доверенности от 23.03.2015 г. № 002-38/216, с другой стороны, а при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор составлен в соответствии с требованиями действующего на момент заключения договора законодательства РФ.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее Дом) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.

1.3. Собственник жилых или нежилых помещений в Доме именуется в Договоре Собственник.

1.4. Наниматель жилого помещения на основании договоров социального найма или лицо пользующееся помещением в Доме на ином законном основании, именуется в Договоре Пользователь.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного в п.11.1 срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества в Доме, согласно утвержденному общим собранием Собственников в Доме перечню, предоставлять Собственникам и Пользователям коммунальные услуги горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом деятельность, по адресам, указанным в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Состав и характеристика общего имущества в Доме, в отношении которого оказываются услуги по его содержанию и ремонту, определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в Доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, техническим паспортом Дома и указывается в Приложении № 2 к Договору. Состояние общего имущества в Доме указано в техническом паспорте Дома.

2.3. Услуги и работы по содержанию общего имущества в Доме предоставляются Управляющей организацией в объемах не менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 (Приложение № 3 к настоящему Договору).

2.4. Работы и услуги по текущему ремонту общего имущества в Доме выполняются Управляющей организацией в соответствии с решением общего собрания Собственников, принятого с учетом предложений Управляющей организации и рекомендованного перечня работ, относящихся к текущему ремонту указанного в Приложении № 7 Постановления № 170 от 27.09.2003г. (Приложение № 4 к настоящему Договору).

2.5. Собственник и Пользователь обязуются своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилое помещение и коммунальные услуги в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

2.6. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Доме может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в Доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. По заданию Собственников и за плату осуществлять управление общим имуществом Дома, оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и Пользователям помещений в Доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом, деятельность в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества Дома установлен Приложением № 3 к Договору, перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества Дома, установлен Приложением № 4 к Договору.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и Пользователям в Доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, в том числе:

- а) холодное водоснабжение, водоотведение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) электроснабжение;
- г) газоснабжение;
- д) отопление.

3.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет, с соразмерным снижением платы за содержание жилого помещения Собственникам и Пользователям.

3.1.4. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета. Журнал учета находится на хранении в Управляющей организации.

3.1.5. Принимать от Собственника или Пользователя показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

3.1.6. Вести учет жалоб (заявлений, устных обращений, требований и претензий) Собственников и Пользователей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.7. Производить два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) общие осмотры, которые предусматривают осмотр здания в целом, включая внешнее благоустройство, конструкции, инженерное оборудование, являющееся общим имуществом собственников помещений в Доме, находящееся как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников и Пользователей, поставив последних в известность о дате таких осмотров. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.8. Информировать Собственников и Пользователей о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг в связи с ремонтом внутридомовых инженерных систем в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.9. Согласовывать с Собственником или Пользователем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома. Устранять аварии и их последствия, если авария возникла на системах общедомового имущества. Выполнять заявки Собственников и Пользователей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, немедленно с момента поступления заявки по телефону. Предельные сроки устранения неисправностей указаны в Приложении № 2 Постановления № 170 от 27.09.2003г. Телефонная заявка об аварийной ситуации подлежит обязательной регистрации в книге учета обращений. Диспетчер, принявший заявку, обязан четко сообщить её номер, свою фамилию, имя, отчество и должность.

Заявки в рабочие дни с 8⁰⁰ час. до 17⁰⁰ час. принимаются диспетчером организации, уполномоченной Управляющей организацией, расположенной по адресу:

ул. _____, телефон _____.

Локализация аварий в рабочие дни с 17⁰⁰ час. до 8⁰⁰ час., а в выходные и праздничные дни – круглосуточно, выполняется аварийно-диспетчерской службой, расположенной по адресу:

ул. _____, телефон _____.

Информация о телефоне аварийно-диспетчерской службы размещается в каждом подъезде Дома.

3.1.12. Выдавать Собственнику или Пользователю справки в пределах своих полномочий.

3.1.13. Вести учет и обеспечить хранение документации (базы данных), полученной от организации, ранее осуществлявшей функции управления Домом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и Пользователя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, проводить систематический анализ указанных обращений. В сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предоставлять информацию по письменному заявлению заявителя о принятом решении по заявленному вопросу.

3.1.15. Информировать Собственника и Пользователя о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.17 настоящего Договора.

3.1.17. Информировать Собственников и Пользователей об изменении размера платы по Договору, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, не позднее 30 календарных дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.18. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на ежегодном общем собрании собственников, проводимом собственниками в соответствии с частью 1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а если такое собрание в указанный срок не проводится – размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, направляется председателю совета Дома или лицу, уполномоченному решением общего собрания собственников в Доме, Собственнику - юридическому лицу, отчет предоставляется в письменной форме сопроводительным письмом.

3.1.19. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества, либо его части (в т.ч. сдачи в аренду), заключать соответствующие договоры на условиях, предварительно согласованных с полномочным представителем собственников. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на содержание жилого помещения, с последующим снижением платы за эти услуги для Собственников и Пользователей.

3.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. Требовать внесения платы за оказываемые услуги и работы по управлению Домом и содержанию общего имущества в Доме, выполненные работы по текущему ремонту общего имущества в Доме, за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором, - уплаты неустоек (пеней).

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или Пользователем время, в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником или Пользователем управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу Собственнику или Пользователю коммунальных услуг.

3.2.6. Вести список должников по оплате услуг и работ по содержанию жилого помещения, коммунальным услугам.

3.2.7. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и неустойку (пени) в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.8. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам. При этом ответственность перед Собственниками (Пользователями) несет Управляющая организация.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе: Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3. Собственник или Пользователь обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным Домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном Доме, а также плату за коммунальные услуги.

3.3.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно - диспетчерскую службу Управляющей организации.

При пожаре - принимать все возможные меры для тушения пожара до подъезда специализированной техники.

При аварийных ситуациях - принимать все возможные меры для сохранения личного, общего имущества и имущества третьих лиц до подхода специалистов.

3.3.3. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (Ф.И.О., адрес проживания и контактный телефон), имеющих возможность обеспечить доступ в занимаемое жилое или нежилое помещение в случае временного отсутствия Собственника или Пользователя для производства неотложных работ по локализации неисправностей и/или проведения аварийно-восстановительных работ на инженерных сетях или оборудовании.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийную, диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета.

Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена обеспечиваются Собственником.

3.3.7. Информировать Управляющую организацию в письменном виде:

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

3.3.8. Возмещать ущерб, нанесенный общему имуществу Дома, причиненный действиями Собственника (Пользователя) либо членами его семьи.

3.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4. Собственник и Пользователь в случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации имеют право:

3.4.1. Получать жилищные и коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов в содержании жилого помещения и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику или Пользователю к уплате размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника или Пользователя за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику или Пользователю в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

3.4.5. Устанавливать индивидуальный, общий (квартирный) или комнатный прибор учета, соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации.

3.4.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.7. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов с оформлением соответствующего письменного поручения собственника.

3.4.8. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по содержанию жилого помещения в соответствии с п.4.6. настоящего Договора.

3.4.9. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации возмещения ущерба и убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.11. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.18. настоящего Договора.

3.4.12. Уведомлять собственников помещений о проведении общих собраний собственников помещений путем размещения уведомлений на досках объявлений в подъездах (на подъездах) дома, либо направлением необходимой информации в почтовые ящики собственников помещений.

3.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.5. Собственник или Пользователь не вправе:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью более 1,5 кВт, превышающей максимально допустимую нагрузку внутриквартирных электрических сетей и приборов защиты (кроме мощности бытовой электроплиты, установленной в кухне при строительстве или капитальном ремонте Дома, и мощности прибора, оборудования и бытовой машины до 4 кВт при их включении в 3-х полюсную розетку, установленную в кухне при строительстве дома или капитальном ремонте Дома).

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных

проектной и (или) технической документацией на Дом.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении Дома будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование Собственника или Пользователя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Самовольно осуществлять переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без согласования с органами местного самоуправления и без соблюдения требования законодательства РФ.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению Домом;
- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- стоимостью потребленных коммунальных ресурсов.

4.2. Размер платы для Собственника за содержание и ремонт жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме (Приложение № 5 к настоящему Договору), а также порядок изменения размера такой платы устанавливается в соответствии с решением общего собрания Собственников. Размер платы для нанимателя муниципального жилищного фонда устанавливается решением органа местного самоуправления МО «Город Архангельск».

4.3. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы за содержание жилого помещения, установленный решением общего собрания для Собственников помещений в Доме, оставшаяся часть платы вносится Управляющей организации наймодателем в соответствии с Порядком, утвержденным соответствующим муниципальным правовым актом МО «Город Архангельск».

4.4. Неиспользование помещений Собственником или Пользователем не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.5. До заселения жилых помещений муниципального жилищного фонда расходы по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги несет орган местного самоуправления или уполномоченное им лицо в размере, сроки и порядке, установленных законодательством РФ.

4.6. При нарушении сроков и качества предоставления услуг по содержанию общего имущества Дома, предусмотренных Договором, размер платы за жилое помещение подлежит снижению в порядке, установленном законодательством РФ.

Факт нарушения качества или превышения установленной законом продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ фиксируется и оформляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.7. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам), установленным органом государственной власти субъекта РФ в порядке, определенном Федеральным Законом.

4.9. Собственник или Пользователь отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику или Пользователю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества Дома (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

4.10. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику или Пользователю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

4.11. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику или Пользователю

в нежилом помещении Дома, оборудованном индивидуальным прибором учета, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

При отсутствии индивидуального прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику или Пользователю в нежилом помещении, рассчитывается исходя из расчетного объема коммунального ресурса.

4.12. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в Доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.13. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды в Доме.

4.14. Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, пользуются временно проживающие граждане, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении граждан в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.15. Плата за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды за расчетный период, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.16. Неиспользование помещений Собственником или Пользователем не является основанием невнесения платы за коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение (при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг) осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, размер платы подлежит снижению в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

Факт непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества фиксируется и оформляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

5.1. Расчетный период для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Собственнику или Пользователю не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем.

5.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником или Пользователем ежемесячно, до 20-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, за который производится оплата, Управляющей организации либо действующему по ее поручению лицу.

6. Содержание и текущий ремонт общего имущества Дома

6.1. Состояние общего имущества в Доме в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения Дома определяется при осмотре общего имущества, осуществляемого Собственниками и (или) уполномоченными ими лицами, а также уполномоченными лицами Управляющей организации, в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Результаты осмотра общего имущества в Доме оформляются актом осмотра.

6.2. Если физический износ общего имущества в Доме достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность

имущества физических или юридических лиц, Собственники обязаны немедленно принять решение по устранению выявленных дефектов в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Текущий ремонт общего имущества в Доме проводится по решению общего собрания Собственников для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества Дома или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

6.4. Работы по текущему ремонту в Доме Управляющая организация производит по решению общего собрания Собственников помещений, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимом объеме работ, стоимости материалов, сроке начала работ и порядке финансирования ремонта, осуществляемого за счет ежемесячной платы вносимой Собственником и Пользователем за содержание жилого помещения.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за оказание услуг, выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества Дома, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, ущерб, причиненный имуществу Собственника или Пользователя, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

7.3. Собственник или Пользователь, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должник), обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.4. Собственник или Пользователь несет материальную ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу Дома его действиями или действиями членов его семьи, лиц, проживающих в его жилом помещении.

8. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации фактов нарушения условий настоящего Договора

8.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации Собственник осуществляет в соответствии с действующим законодательством РФ.

Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах и качестве оказанных услуг и выполненных работ;
- проверки объемов и качества оказания услуг и выполненных работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий договора, выявленных в результате комиссионного обследования;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль и надзор в сфере жилищного законодательства.

8.2. В случае нарушения условий Договора по требованию любой из сторон составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома или предоставлению коммунальных услуг, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника или Пользователя и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Дома. Акт является основанием для уменьшения размера платы за соответствующую услугу;
- неправомерные действия Собственника или Пользователя, противоречащие «Правилам пользования жилыми помещениями», «Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденным Правительством Российской Федерации.

8.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или Пользователя (члена семьи Собственника или Пользователя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление и подписание акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии и считается действительным без подписи представителя Управляющей организации.

8.4. Акт составляется в присутствии Собственника или Пользователя (члена семьи Собственника или Пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника или Пользователя (члена семьи Собственника или Пользователя) Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта под расписку вручается Собственнику или Пользователю, либо его представителю (члену семьи Собственника или Пользователя).

8.5. Наименования аварийной и диспетчерской служб Управляющей организации, адреса и телефоны органов исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг и Правил содержания общего имущества предоставляется Собственнику или Пользователю путем размещения Управляющей организацией информации на досках объявлений в каждом подъезде Дома.

8.6. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества производится Управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Условия Договора могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон при наличии соответствующего решения правомочного собрания собственников помещений Дома путем заключения дополнительного соглашения.

При расторжении договора управления Домом управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия договора управления обязана передать техническую и иную документацию, иные документы, связанные с управлением Домом, вновь выбранной управляющей организации. В случае, если новая Управляющая организация собственниками помещений не выбрана, вышеуказанные документы передаются лицу, уполномоченному собственниками Дома.

Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- по инициативе Собственника в случае прекращения права собственности на жилое помещение путем уведомления Управляющей организации и приложением соответствующего документа;
- в случае принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем представления ей копии протокола решения общего собрания.

9.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником (Пользователем).

Расторжение Договора не является для Собственника (Пользователя) основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10. Особые условия

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

10.2. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

10.3. Вся техническая документация Дома хранится в Управляющей организации и по требованию Собственника должна быть предоставлена ему для ознакомления.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор вступает в силу с **01 декабря 2015 г.** и действует 5 (пять) лет.

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не позднее 30 дней по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

11.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

1. Приложение № 1 «Список многоквартирных домов, принятых в управление».
2. Приложение № 2 «АКТ о состоянии общего имущества многоквартирного дома».
3. Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».
4. Приложение № 4 «Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома».
5. Приложение № 5 «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме».

13. Реквизиты Сторон

От лица Собственника:

Юр./почт. адрес: 163000, г. Архангельск, пер. Театральный, д. 7, тел/факс 8(8182) 20-75-71;

ИНН/КПП: 2901073431/ 290101001; ОГРН 1022900514350;

л/с 20811102020 в Департаменте финансов мэрии города Архангельска

р/сч 40701810700003000061 в Отделении Архангельск г. Архангельск; БИК 041117001

Начальник МУ «ИРЦ» _____



_____ А.А. Мельников

Управляющая организация:

Юридический адрес: 163000, г. Архангельск, пр. Обводный канал, д. 119, оф. 307, тел./факс: 61-31-03;

Почтовый адрес: 163030, г. Архангельск, ул. Кононова, 7, оф. 2;

ОГРН 1152901008138, ИНН 2901261033, КПП 290101001;

Р/сч 40702810204000001345 в Архангельском ОСБ № 8637, к/с 30101810100000000601,

БИК 041117601

Директор ООО «УЖК «ГОРОД» _____



_____ А.А. Артамонов

Список многоквартирных домов, принятых в управление
ООО «УЖК «ГОРОД»

№ п/п	Улица/проспект/набережная	Номер дома
1.	Воронина	12
2.	Жосу	2
3.	Квартальная	5 корп. 2
4.	Квартальная	11
5.	Кононова	3
6.	Ленинградский	385
7.	Никитова	5 корп. 1
8.	Островского	1
9.	Русанова	20
10.	Траловая	16
11.	Холмогорская	33 корп. 1
12.	Холмогорская	33 корп. 4
13.	Холмогорская	35 корп. 1
14.	Холмогорская	37 корп. 1
15.	Шкулева	16

От лица Собственника:

Начальник МУ «ИРЦ»



А.А. Мельников

Управляющая организация:

Директор ООО «УЖК «ГОРОД»



А.А. Артамонов

**МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
 - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
 - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
 - определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
 - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
 - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
 - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
 - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
 - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
 - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
 - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
 - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
 - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
 - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:
- проверка кровли на отсутствие протечек;
 - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
 - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
 - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
 - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
 - контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
 - осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
 - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
 - проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
 - проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
 - проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
 - проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
 - проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
 - при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
 - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
 - выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
 - проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
 - контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
 - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
 - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
 - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:
- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
 - проверка звукоизоляции и огнезащиты;
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
 - при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:
- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
 - при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
 - чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
 - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
 - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
 - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
 - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
 - сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
 - контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
 - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
 - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
 - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
 - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
 - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
 - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
 - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
 - очистка и промывка водонапорных баков;
 - проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;
 - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
 - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
 - удаление воздуха из системы отопления;
 - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
 - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
 - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
 - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
- организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.

4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;
- вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

От лица Собственника:

Начальник МУ «ИРЦ»



А.А. Мельников

Управляющая организация:

Директор ООО «УЖК «ГОРОД»



А.А. Артамонов

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Работы, выполняемые по ремонту фундаментов и подвальных помещений:
 - Заделка, расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен;
 - Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления;
 - Восстановление гидроизоляции фундаментов;
 - Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное);
 - Устройство и восстановление вентиляционных продухов;
 - Ремонт отмостки;
 - Восстановление приямков, входов в подвалы.
2. Работы, выполняемые по ремонту стен:
 - Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки, перекладка отдельных участков кирпичных стен. При утрате связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающей их выпадением;
 - Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
 - Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
3. Работы, выполняемые при ремонте перекрытий:
 - Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
4. Работы, выполняемые по ремонту крыш:
 - Все виды работ по устранению неисправностей кровель (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов, козырьков и зонты над трубами;
 - Укрепление и замена мелких покрытий по фасаду;
 - Частичная замена рулонного ковра;
 - Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель;
 - Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания.
5. Оконные и дверные заполнения:
 - Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования;
 - Работы по восстановлению разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен.
6. Перегородки:
 - Укрепление, усиление, заделка трещин, смена отдельных участков перегородок.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, балконами верхних этажей:
 - Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок;
 - Частичная замена и укрепление металлических перил;
 - Срезка балконных плит, козырьков и зонтов в случае их аварийного состояния;
 - Восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконами верхних этажей.
8. Полы:
 - Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования.
9. Работы, выполняемые по внутренней отделке:
 - Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению.
10. Работы, выполняемые по наружной отделке:
 - Восстановление участков штукатурки и облицовки на фасадах зданий;
 - Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей;
 - Частичный ремонт фасадов зданий.
11. Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем центрального отопления:
 - Смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;

- Установка (при необходимости) воздушных кранов;
 - Утепление труб;
 - Смена арматуры, контрольно-измерительных приборов, гидравлические испытания систем;
 - Замена отдельных электромоторов или насосов;
 - Восстановление разрушенной тепловой изоляции;
 - Промывка радиаторов и в целом системы центрального отопления;
 - Регулировка и наладка систем центрального отопления.
12. Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации:
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях;
 - Ремонт, прочистка и замена водонагревателей;
 - Ремонт и замена внутренних пожарных кранов;
 - Ремонт внутренних водостоков;
 - Замена сантехнического оборудования в местах общего пользования;
 - Ремонт и замена насосов и электромоторов;
 - Прочистка дворовой канализации, дренажа.
13. Работы, выполняемые по ремонту систем электроснабжения:
- Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит. При повреждении одного из кабелей, питающих жилой дом, отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования проводится при наличии переключателей кабелей на вводе в дом;
 - Устранение неисправностей во вводно-распределительном устройстве, связанных с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников, а также устранение неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий;
 - Устранение неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).
14. Работы, выполняемые по внешнему благоустройству жилых домов:
- Ремонт входных площадок, отмосток;
 - Ремонт оборудования и сооружений детских, спортивных и хозяйственных площадок на придомовых территориях;
 - Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях;
 - Ремонт и восстановление площадок для контейнеров-мусоросборников;
15. Разные работы:
- Укрепление и восстановление аншлагов, номерных знаков;
 - Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал;
 - Восстановление переходов через инженерные коммуникации на чердаках и в подвалах домов;
 - Регулировка, наладка и ремонт автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления и пожаротушения;
 - Ремонт, техническое освидетельствование лифтов;
 - Ремонт и проверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.

Примечания:

Смена изношенных конструкций, деталей и узлов в процентах от общего объема их в жилом доме не должна превышать:

- для кровельных покрытий - 50%;
- для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования - 15%.

От лица Собственника

Начальник МУ «ИРЦ»



А.А. Мельников

Управляющая организация:

Директор ООО «УЖК «ГОРОД»



А.А. Артамонов

Соглашение № 1

к договору управления многоквартирным домом (домами)

г. Архангельск

26 января 2016 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ «ГОРОД», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артамонова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, лицензии, выданной государственной жилищной инспекцией Архангельской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, и решения общего собрания собственников, с одной стороны, и мэрия города Архангельска, именуемая в дальнейшем «Собственник», в лице начальника муниципального учреждения муниципального образования «Город Архангельск» «Информационно-расчетный центр» Мельникова Александра Анатольевича, действующего от имени собственника жилых помещений - муниципального образования «Город Архангельск» на основании доверенности от 20.01.2016 г. № 002-33/234, с другой стороны, а при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Преамбулу договора управления многоквартирным домом (домами) от 01.12.2015 г. изложить в новой редакции:

«ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ «ГОРОД», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артамонова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, лицензии, выданной государственной жилищной инспекцией Архангельской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, и решения общего собрания собственников, с одной стороны, и Администрация муниципального образования «Город Архангельск», именуемая в дальнейшем «Собственник», в лице начальника муниципального учреждения муниципального образования «Город Архангельск» «Информационно-расчетный центр» Мельникова Александра Анатольевича, действующего от имени собственника жилых помещений - муниципального образования «Город Архангельск» на основании доверенности от 20.01.2016 г. № 002-33/234, с другой стороны, а при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:....».

2. В связи с реализацией собственниками жилых помещений права выбора способа управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ, включить с 01.01.2016 г. в договор управления многоквартирным домом (домами) от 01.12.2015 г. многоквартирные дома, указанные в Приложении № 1 к настоящему соглашению (до 01.01.2016 г. многоквартирные дома входили в состав ТСЖ «Варавино-Фактория»).

3. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами и его действие распространяется на взаимоотношения Сторон возникшие с 01.01.2016 г.

4. Во всем остальном Стороны руководствуются положениями договора управления многоквартирным домом (домами) от 01.12.2015 г.

5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Несомкнутой частью договора управления многоквартирным домом (домами) от 01.12.2015 г.

От лица Собственника:
Начальник МУ «ИРЦ» _____

А.А. Мельников

Управляющая организация:
Директор ООО «УЖК «ГОРОД» _____

А.А. Артамонов



Список домов, включенных в договор управления
многоквартирным домом (домами) от 01.12.2015 г.
ООО «УЖК «ГОРОД»

№ п/п	Улица (проспект)	Номер дома
1	Воронина	8
2	Русанова	18
3	Жосу	5

От лица Собственника:

Начальник учреждения МУ «ИРЦ»



А.А. Мельников

Управляющая организация:

Директор ООО «УЖК «ГОРОД»



А.А. Артамонов