

# договор №

управления многоквартирным домом  
ул. Шабадина, д.16, г. Хабаровск

г. Хабаровск

18 февраля 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр» в лице генерального директора Миненко Натальи Петровны, действующей на основании Устава, именуемое далее в договоре как «Исполнитель» с одной стороны, и собственники помещений, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Хабаровск, улица Шабадина, дом №16, прошедшего в форме очного голосования и по их инициативе заключили договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями действующего Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлениями Правительства РФ, Постановлениями Госкомитета РФ по строительству и ЖКХ, Государственными стандартами, СНиПами, иными правовыми документами, касающимися норм обслуживания, эксплуатации жилого фонда, взаимоотношений с собственниками и нанимателями жилья по предоставлению жилищно-коммунальных услуг в многоквартирных домах и управления жилищным фондом ПФ, нормативными и законными правовыми актами Администраций Хабаровского края и города Хабаровска и заключен по инициативе Собственников помещений в МКД на условиях, согласованных с Исполнителем.

1.2. Собственники – лица, владеющие на праве собственности жилыми (нежилыми) помещениями, находящимися в многоквартирном доме по адресу: ул. Шабадина, дом №16, в г. Хабаровске, и оплачивающие по действующему законодательству РФ услуги Исполнителя за свой счёт.

Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют права и несут обязанности наравне с Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением Собственником на основании договора или соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несёт обязанности и ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями такого договора или соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения договора с Собственником, имеет права, несёт обязанности и

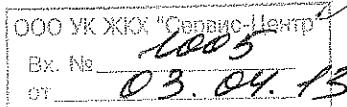


от «Исполнителя»



от «Собственника»

1.



ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями разрешения Договора.

1.3. Состав общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в акте технического состояния дома (Приложение №2).

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных документов, в том числе по санитарной и технологической безопасности содержания многоквартирного дома утверждается решением общего собрания Собственниками на каждый последующий год не позднее 01.12. текущего года.

## **2. Предмет договора.**

2.1. По настоящему договору Собственник поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по управлению и обслуживанию общим имуществом МКД по улице Шабадина, дом №16 в г. Хабаровске за счёт средств, поступающих от Собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений данного многоквартирного дома и иных источников, указанных в п.3.1.3. настоящего договора в соответствии с действующими требованиями нормативных документов, в том числе, санитарной и технологической безопасности содержания МКД:

- содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по техническому обслуживанию, планово – предупредительным и профилактическим ремонтам, предотвращению и ликвидации аварий согласно нормативных документов;

- организации бесперебойной и безопасной доставки коммунальных ресурсов надлежащего качества Собственникам, в соответствии и требованиями ЖК РФ и другими нормативными документами;

- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в интересах Собственников, закреплённых за управляющими компаниями г. Хабаровска нормативными документами.

2.2. Собственники жилых помещений обязуются оплачивать услуги Исполнителя в сроки, в размере и порядке, установленном настоящим договором.

## **3. Обязанности и права сторон.**

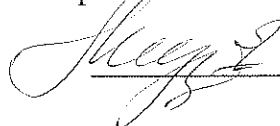
### **3.1. Исполнитель обязуется:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом (МКД) за счёт поступающих денежных средств от собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений и иных источников, указанных в п. 3.1.3. настоящего договора в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ нормативными актами и требованиями по содержанию и эксплуатации жилищного фонда, по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания Собственников и членов их семей в МКД, организации содержания общего имущества дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, организации бесперебойной и безопасной доставки коммунальных ресурсов надлежащего качества Собственникам в соответствии с требованиями ЖК РФ.

3.1.2. Обеспечить предоставление услуг согласно нормативным документам в части предоставления услуг ЖКХ, регламентируемым Постановлениями и документами Правительства РФ, соответствующими ГОСТами, СНиПами, обеспечивая при этом бесперебойную работу внутридомовых инженерных сетей и технических устройств.



от «Исполнителя»



от «Собственника»

2.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением сторонних подрядных организаций, согласованных с Собственниками, организовывать проведение работ, согласованных с Собственниками, по ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и за счёт денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя от Собственников помещений в МКД, целевых поступлений из бюджетов всех уровней (финансирование федеральных программ по ЖКХ, краевого и муниципального финансирования программ поддержки ЖКХ).

3.1.4. Исполнять функции по начислению, сбору и обработке платежей по договору и взысканию через суд задолженности как с Собственников, так и с поставщиков услуг за их недопоставку или поставку некачественных услуг.

3.1.5. Обеспечить ведение и хранение технической документации (база данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства в отдельном негорючем месте, исключая порчу или хищение. В случае утери документов, производит их заказ и дублирование за счёт виновной стороны.

3.1.6. Обеспечить проведение технических осмотров инженерных сетей, оборудования, помещений МКД 2 раза в год – весной и осенью (после и до отопительного сезона) совместно с представителями Собственника, и по их результатам производить корректировку базы данных, отражающих техническое состояние оборудования дома в акте технического состояния МКД. Корректировать планы ППР и технического обслуживания, ремонтов осмотренных объектов.

3.1.7. Разрабатывать (совместно с Собственниками) и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

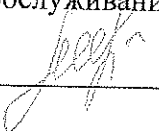
3.1.8. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленные Приложением № 4 к настоящему договору. Своевременно информировать Собственников помещений в МКД о активных телефонах (в том числе, сотовой связи) аварийно-диспетчерских служб Центрального округа, города, спасательных служб.


3.1.9. При не предоставлении жилищно-коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную законодательными актами продолжительность по срокам выполнения), стороны руководствуются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 354. При этом Исполнитель принимает на себя обязательства по защите интересов Собственника, организовывая для этого отдельный учёт по всем подобным жалобам и фактам не предоставления или предоставления некачественных для собственников услуг и предъявления претензий внешним поставщикам коммунальных услуг, вплоть до судебных, добиваясь перерасчёта.

3.1.10. Осуществлять регистрацию предложений и жалоб Собственников помещений в МКД в трёхдневный срок и принимать соответствующие меры к их выполнению в установленные для этого нормативными документами сроки отправлять ответ заявителю письменно (в срок не более месяца).

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных в разделе № 4 договора, обеспечивая выставление счета-квитанции (счёт фактуры) в срок до 10 – го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.12. Производить сбор установленных в разделе № 4 настоящего договора платежей, поступивших от Собственника, с последующей оплатой сторонним организациям по договорам. Остатки неиспользованных средств по текущему и капитальному ремонту на конец года по состоянию на 01.01. следующего года учитывать при утверждении тарифа на обслуживание МКД на следующий год.

 от «Исполнителя»

 от «Собственника»

3.1.13. По запросам Собственников жилых помещений в МКД в соответствии с действующим законодательством РФ выдавать необходимые справки установленного образца в пределах вопросов, оговоренных договором.

3.1.14. Обеспечивать предоставление услуги по регистрационному учёту проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.

3.1.15. В целях осуществления контроля за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему договору, предоставлять Собственникам помещений в МКД отчёты о выполнении договора управления за истекшее полугодие, год не позднее 2-х месяцев после его окончания (в объёмных показателях, с перечнем работ, актами выполненных работ). Отчёт должен содержать следующие сведения:

- сумма средств Собственников, начисленных и поступивших в адрес управляющей организации в отчетный период;
- перечень исполненных управляющей организацией работ и услуг;
- сумма средств, накопленных для проведения капитального и текущего ремонта общего имущества;
- остаток денежных средств на конец отчётного года.

Уполномоченное Собственниками лицо (совет дома) имеет право ознакомиться с соответствующими договорами на выполнение работ по текущему и капитальному ремонту и сметами расходов, другими бухгалтерскими документами в части расходования средств Собственника.

Информация о выполненных работах и стоимость согласно сведений ЦУРОГ предоставляется представителю совета дома ежеквартально по его запросу в срок не позднее 2,5 месяцев после окончания квартала.

3.1.16. Краткий отчёт Исполнителя о проведённых работах по техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда за полный финансовый год вывешивается на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

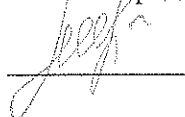
3.1.17. Заранее проинформировать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Собственников согласно планам проведения капитальных ремонтов всего оборудования МКД по индивидуальным графикам и согласно техническим паспортам на каждый вид оборудования, а также необходимости дополнительного финансирования таких работ.

3.1.18. Обеспечивать содержание в надлежащем виде придомовой территории, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими нормативными документами по благоустройству и содержанию придомовой территории и предусмотренным проектом состава объектов благоустройства придомовой территории.

3.1.19. В своей работе Исполнитель руководствуется принципами долговременной работы по договорам с Собственником, поэтому максимально оптимизирует расходы финансов, переданных ему Собственником, находит оптимальные варианты при решении задач предоставления качественно выполняемых услуг подрядными организациями, для чего с целью более качественного и экономичного исполнения работ их выполнение поручается организации, либо с организацией, согласованной с собственниками в установленном законом порядке, при объёмах работ свыше 100000 рублей.

### **3.2. Управляющая организация имеет право**

3.2.1. Самостоятельно определять очередность, способ и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества МКД, объёма поступивших денежных средств собственников, при согласованности с советом дома привлекать



от «Исполнителя»



от «Собственника»

4.

сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно утверждённого обеими сторонами договора плана работ на предстоящий год.

3.2.2. В случае недостаточности платежей граждан для исполнения планов текущего и капитального ремонта, возникновения непредвиденных расходов, инфляции Исполнитель вправе произвести корректировку планов текущего и капитального ремонта, виды, сроки и объёмы ремонтных работ, если отсрочка их выполнения не угрожает жизни Собственников МКД и если невозможно было решить вопрос с Собственником по вовлечению в оборот дополнительных денежных средств.

3.2.3. Дважды в год организовывать и проводить проверку технического состояния сетевого инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу собственников в помещениях собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в МКД с их согласия совместно с советом дома (разводки, запорная арматура и т.д.).

3.2.4. Организовывать и проводить проверку работы установленных приборов учёта и сохранности пломб, правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям прибора учёта (при их наличии).

3.2.5. Взыскивать с собственников и нанимателей помещений и членов их семей, проживающих в МКД, в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора согласно Жилищного кодекса РФ.

3.2.6. В судебном порядке, после соответствующей проверки и составления акта, взыскивать с собственников и нанимателей помещений в МКД понесённые убытки при нарушении собственниками и нанимателями помещений в МКД обязательств, предусмотренных п. 3.3.9.

3.2.7. Оказывать дополнительные платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, перечень которых приведён в Приложении № 5 к настоящему договору.

3.2.8. Не реже одного раза в год изменять платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы за управление МКД, дополнительных платных услуг, в соответствии с действующим законодательством РФ, решений Администрации Хабаровского края, муниципального образования г. Хабаровска.

3.2.9. Заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Доход по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций в размере 60% направляется на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и в размере 40% на оплату и услуг и работ Исполнителя по управлению многоквартирным домом. Доход по иным договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в размере 80% направляется на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и в размере 20% на оплату услуг и работ Исполнителя по управлению многоквартирным домом. Договоры заключаются при участии представителя совета дома Собственников.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесённые к полномочиям Управляющей организации в интересах Собственников.

3.2.11. Собственники передают Исполнителю право на обращение в судебные и иные органы с требованием о возврате в общую долевую собственность помещений, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.12. Информировать Собственников по вопросам управления, содержания и ремонта МКД путём размещения соответствующей информации на информационных стендах внутри подъездов.



от «Исполнителя»



от «Собственника»

5.

### 3.3. Собственники помещений в МКД обязуется:

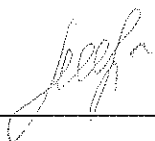
3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставляемые по настоящему договору услуги. Возмещать Исполнителю дополнительные согласованные расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставляемые Исполнителем счета-квитанции на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Исполнителем порядком и условиями Договора и нормативных актов.

3.3.2. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования. в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места и отходы кухонь, укупоренные в пакеты;
- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождение проходов, запасных выходов, строго выполнять все без исключения требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартирах работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- не курить, не распивать спиртные напитки в подъездах МКД, на детской площадке
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общественного пользования;
- выгул собак производить только вне дворовой территории, на поводках и в намордниках во избежание физического и психического травмирования граждан, прежде всего детей;
- движение на автотранспорте производить в режиме минимальных скоростей;
- не производить парковку внутри двора на длительное время;
- не разжигать огней, костров, фейерверков на придомовой территории;
- вести себя уважительно по отношению к соседям и труду обслуживающего персонала, соблюдая чистоту и порядок в подъездах и во дворе дома, тишину в спальное время суток, нести ответственность за поведение своих детей во дворе дома;
- соблюдать иные требования законодательства, относящиеся к предмету настоящего договора.

3.3.3. Обеспечить доступ в помещения представителям Исполнителя, сторонних организаций, привлечённых на договорной основе, в дневное время суток для осмотра приборов учёта и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий и в ночное время суток. Представлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющие доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ в виде специально заказанных и изготовленных удостоверений с печатью и подписью руководителя исполнителя или наряда на производство работ.



от «Исполнителя»



от «Собственника»

3.3.4. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счётчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.5. Во избежание возникновения непредвиденной аварийной ситуации, не осуществлять переустройства и переоборудования внутриквартирных инженерных сетей (санитарно-технических и электрических) без согласования с органом местного самоуправления в виде его решения.

3.3.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений, принадлежащих Собственникам, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.7. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, быть нетерпимым к лицам, систематически нарушающим данное правило.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах.

3.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к условиям настоящего договора.

3.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, регулируемую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем.

3.3.12. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.

3.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счёт средств Собственника помещений в МКД. Стоимость указанных работ Исполнитель вправе взыскать через суд с виновника аварии.

3.3.15. Члены семьи Собственника и нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не предусмотрено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника и нанимателя жилого помещения обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивая его сохранность.

3.3.16. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несёт обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

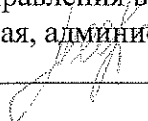
3.3.17. По требованию Исполнителя и в согласованные с Собственниками сроки представить копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки.

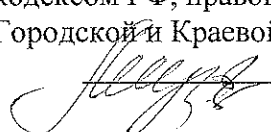
#### **3.4. Собственники помещений в МКД вправе:**

3.4.1. Требовать, в установленном порядке от Исполнителя перерасчёта платежей за услуги по настоящему договору за истекший месяц, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и качеству услуг, в случае отказа в составлении акта и перерасчёта, обратиться в суд.

3.4.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Хабаровского края, администрации города Хабаровска, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4.3. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ, правовыми актами Хабаровского края, администрации города Хабаровска, Городской и Краевой Думы.

 от «Исполнителя»

 от «Собственника»

3.4.4. Знакомиться с условиями договоров подряда (сметы, акты выполненных работ) по текущему и капитальному ремонту, заключённых Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора.

3.4.5. В случае неотложной необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Исполнителем.

3.4.6. При условии представления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством РФ порядком перерасчёта размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления в случаях временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

### **3.5. Уполномоченное лицо собственников – совет дома**

3.5.1. Контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору в течение финансового года осуществляет уполномоченный Собственником орган (совет дома), избранный собственниками жилья в многоквартирном доме. Совет дома имеет право в согласованный срок ознакомиться с актами выполненных работ, договорами и сметами на выполнение работ по МКД, фактически произведёнными расходами.

3.5.2. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляют избранные решением совета дома представители совета дома, если иное не установлено решением общего собрания Собственников помещений,

3.5.3. Исполнитель, при оформлении актов выполненных работ и оказанных услуг по текущему и капитальному ремонту и актов выполненных услуг по содержанию общего имущества в МКД, направляет председателю совета дома данные акты для подписи, а совет дома в лице председателя или в его отсутствие его заместителей в срок до 10 календарных дней подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Исполнителю. Если в указанный срок Исполнитель не получил мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

## **4. Цена и порядок расчётов**

4.1. Цена договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту (в соответствии с договорами и сметами) общего имущества в МКД;
- стоимостью коммунальных услуг;
- стоимостью прочих работ и услуг, в соответствии с заключёнными договорами и сметами, или утверждёнными в установленном порядке тарифами по МКД №16 по улице Шабалина;
- отчётом Исполнителя за предыдущие периоды деятельности и планов на предстоящие периоды совместной работы.

4.2. На момент заключения договора общий размер платы за услуги по содержанию и ремонту в рамках настоящего договора на 2013 год с 01.01.2013 г. устанавливается в соответствии с представленными Управляющей компанией расчётами и соответствующим решением общего собрания собственников МКД и составляет 31,14 руб/кв.м. в месяц с общей площади помещения, в том числе:

- стоимость по содержанию общего имущества в многоквартирном доме – 21,58 руб/кв.м. в месяц;
- стоимость услуг и работ по управлению в многоквартирном доме – 2,07 руб/кв.м. в мес.;



от «Исполнителя»



от «Собственника»

8.



- стоимость по текущему ремонту общего имущества в МКД 5,49.руб/кв.м. в месяц , в том числе 10% от суммы начисления отчисление на аварийные, непредвиденные услуги по управлению, претензионная работа;
- стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД – 2,0 руб/кв.м. в месяц, в том числе 10% от суммы начисления отчисление на комиссионные расходы, налоги, изготовление технической документации, юридические услуги, информационно-диспетчерские услуги, почтовые, услуги по управлению, телефонные, аудиторские.

Эти показатели подлежат изменению при наличии полного согласия обеих сторон договора после защиты Исполнителем представленного расчёта перед Собственником.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащённых квартирными приборами учёта, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учёта, рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными постановлениями Правительства РФ, либо иного действующего нормативно правового акта, регулирующего предоставление коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учёта – исходя из утверждённых нормативов потребления коммунальных ресурсов в г. Хабаровске, в порядке, установленном Правительством РФ.

Собственники вправе утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на последующий год с учётом предложений Исполнителя в соответствии с п.7 ст. 156 ЖК РФ.

Размер платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определяется на основании решения общего собрания Собственников, исходя из представленных и доказанных смет расходов и реальной необходимости, определённой большинством Собственников МКД на будущий год в срок до 01.12. текущего года. Это решение является обязательным для всех Собственников жилого фонда МКД.

4.3. Оплата собственниками помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых счёт - квитанций (собственникам жилых помещений и нанимателям), и счёт – фактуры (собственникам нежилых помещений). В выставляемых счетах – квитанциях указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности за оказанные услуги в предыдущий период и др., в соответствии с действующим законодательством.

Оплата за коммунальные услуги горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, в том числе по помещениям, относящимся к общей долевой собственности, осуществляется путём внесения платы непосредственно ресурсоснабжающей организации по выставляемым ею счетам-квитанциям на основании квитанций, выставляемых от имени поставщиков коммунальных услуг.

4.4. В случае законного изменения стоимости услуг по договору, Исполнитель производит перерасчёт стоимости услуг со дня вступления этих изменений в законную силу.


4.5. Льготы по оплате услуг, являющиеся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством в отношении лиц, имеющих такие льготы.

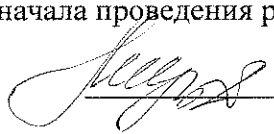
4.6. Срок внесения платежей:

- до 25 числа месяца, следующего за истекшим – для граждан, проживающих в жилых помещениях;
- до 15 числа месяца, следующего за истекшим – для собственников и пользователей нежилых помещений.

Счёт – фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, собственники помещений в МКД на общем собрании определяют необходимый объём работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ

 от «Исполнителя»

 от «Собственника» 9.

(услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для собственников помещений в МКД рассчитываются пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Исполнителем счётом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчётный счёт, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счёта.

4.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за коммунальные услуги по договору. При временном отсутствии собственников и нанимателей помещений в МКД или проживающий с ним лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия собственников помещений в МКД в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственников помещений в МКД. Решение общего собрания собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома в случае превышения необходимой суммы расходов, собираемых с собственников в соответствии с п. 4.2. данного договора, принимается с учётом предложений Исполнителя о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в МКД.

## 5. Ответственность сторон

5.1. Исполнитель несёт ответственность за организацию и соответствие предоставляемых по договору услуг нормативно правовым актам, в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Исполнитель несёт ответственность за реальный ущерб, причинённый собственнику в результате его действий или бездействия, в размере действительного причинённого ущерба в случаях, установленных и подтверждённых актами обследования на предмет причинённого ущерба в случае необходимости, решением суда, в котором будут учтены представленные истцом реальные доказательства требуемого факта.

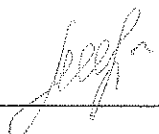
5.3. Исполнитель не несёт ответственности за все виды ущерба, в соответствии с действующим законодательством, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.4. Собственники помещений в МКД несут ответственность за нарушение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Исполнитель несёт ответственность за нецелевое использование средств Собственника МКД на капитальный ремонт МКД с его счёта и на несогласованные с Собственниками нужды, (например, нужды других домов) исходя из размера 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день отвлечения денежных средств Собственника на посторонние цели.

5.7. Исполнитель обязан организовать подомовой учёт накопления средств по капремонту МКД №16 по улице Шабалина.

  
\_\_\_\_\_

от «Исполнителя»

  
\_\_\_\_\_

от «Собственника» 10.

5.8. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартирах собственников и пользователей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, управляющая организация после проведения соответствующей проверки, составления акта предупреждения Собственников, вправе в судебном порядке взыскать с них понесённые убытки.

## 6. Особые условия

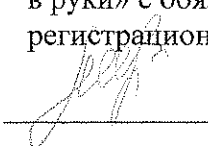
- 6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
- 6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственниками помещений в МКД в письменном виде и подлежат обязательной регистрации у Исполнителя.
- 6.3. Собственник муниципальной доли передаёт исполнителю:
- право начисления и сбора платежей с нанимателей в рамках настоящего договора;
  - право взыскания в судебном порядке, образовавшейся задолженности по платежам у Нанимателей и Собственников в рамках настоящего договора.
- 6.4. Данный договор выполнен в 2-х экземплярах, по одному оригиналу для каждой из сторон договора, хранится обеими сторонами самостоятельно до замены на другой договор.
- 6.4.1. Изменения, выполненные вручную, по тексту договора не допускаются.
- 6.4.2. Все изменения, дополнения выполняются в согласованном варианте обеими сторонами договора письменно по одному экземпляру для каждой из сторон.
- 6.4.3. Факсовые и электронные отправления в данном договоре, как дополнения и изменения к договору недопустимы.
- 6.4.4. Обе стороны договора скрепляют подписью каждую страницу договора, включая приложения
- 6.5. Договор имеет конфиденциальный характер и не подлежит передаче и разглашению в пользу третьих лиц.

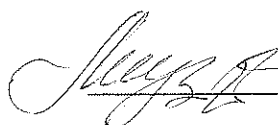
## 7. Форс – мажор

- 7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действий обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 8. Порядок изменения и расторжения Договора

- 8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде с рассылкой в виде заказного письма или «лично в руки» с обязательной регистрацией в виде росписи уполномоченного лица в регистрационных журналах Сторон.

 от «Исполнителя»

 от «Собственника»

8.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в МКД в случае систематического невыполнения Управляющей компании своих обязанностей с обязательным письменным уведомлением последней не позже чем за два месяца до момента прекращения взаимоотношений по договору;

- по соглашению сторон (в случае создания ТСЖ на базе МКД №16 по ул. Шабадина).

8.3. Расторжение договора не является основанием для собственников помещений в МКД и Исполнителя для прекращения взаимных обязательств по взаиморасчётам (разделительному акту), произведённых Исполнителем затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора и возврата Собственнику перечисленных им ранее средств за услуги, которые на момент расторжения договора окажутся Исполнителем не выполненными (например, средства на текущий ремонт).

## 9. Порядок рассмотрения споров

9.1. В своей совместной деятельности, касающейся успешного исполнения обеими сторонами своих обязательств по данному договору, стороны используют принцип равенства мнений сторон, взаимоуважения и обязательного исполнения наилучшим образом принятых на себя обязательств по данному договору и все спорные вопросы решают путём переговоров, деловой переписки. Однако, если невозможно принятие решения, устраивающее обе стороны, инициативная сторона имеет право передачи спорного вопроса на решение суда по месту регистрации Ответчика и на усмотрение Суда.

## 10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключён на пять лет с 18 февраля 2013 г. по 18 февраля 2018 г.

10.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе настоящего договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Договор составлен на 13 страницах и содержит 10 приложений. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Список собственников жилых и нежилых помещений.

Приложение №2 - Состав и состояние общего имущества МКД.

Приложение №3 - Перечень работ по содержанию и ремонту МКД, на \_\_\_\_\_ листах

Приложение №4 - Предельные сроки выполнения работ, на \_\_\_\_\_ листах.

Приложение №5 - Перечень платных услуг, на \_\_\_\_\_ листах.


Приложение №6 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования жилых зданий и инженерного оборудования, входящих в тариф по техническому обслуживанию жилья.


Приложение №7 – План работ на 2013 г. (составляется ежегодно совместно с советом дома).

Приложение № 8 – Список членов совета дома, имеющих право подписания актов выполненных работ с образцами подписей.

Приложение № 9 - Протокол общего очного собрания собственников помещений многоквартирного дома № 16 по улице Шабадина от 24.01.2013 г.

Приложение № 10 – Список подписей собственников МКД № 16, ул. Шабадина к протоколу общего очного собрания от 24.01.2013 г.

  
от «Исполнителя»

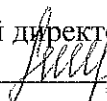
  
от «Собственника» 12.

## 11. Реквизиты сторон:

### **Исполнитель:**

ООО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр»  
680000, г. Хабаровск, ул.М.Амурского, д.50  
р/счет 40702810870000106550  
в Дальневосточном банке СБ РФ  
к/счет 30101810600000000608  
БИК 040813608 ИНН 2721151803  
КПП 272101001 ОГРН 1072721019018  
тел. 420621, 302051

Генеральный директор

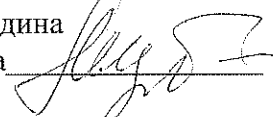


Н.П. Миненко



### **Собственник:**

Председатель совета дома №16  
по улице Шабалина  
Л.М. Мизенина



Собственники в МКД №16,  
по улице Шабалина  
(подписи на отдельном листе)



от «Исполнителя»



от «Собственника»

13.

Приложение №3  
к договору управления МКД

**1. ПЕРЕЧЕНЬ**

работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД

Перечень услуг	периодичность
1	2
<b>1. Санитарное содержание домохозяйства</b>	
<b>1.1. Уборка тротуаров и дворовых территорий</b>	
- в летний период	
Подметание	1 раз в сутки
уборка газонов	1 раз в сутки
покос и уборка травы	4 раза в теплый период
сгребание и переноска опавших листьев	1 раз в сутки
- в зимний период	
очистка территорий от снега	1 раз в сутки
очистка территорий от наледи и льда	1 раз в двое суток
посыпка территорий песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки
<b>1.2. Уход за элементами внешнего благоустройства</b>	
- за зелеными насаждениями (посадка, стрижка, полив)	по мере необходимости
- за детскими площадками, малыми архитектурными формами, спортивными сооружениями, скамейками, ограждениями, бельевыми площадками	по мере необходимости
- озеленение территории	2 раза в год
<b>1.3. Очистка контейнерных площадок</b>	
<b>1.4. Санитарная уборка по содержанию помещений общего пользования</b>	
1.4. Санитарная уборка по содержанию помещений общего пользования	ежедневно
- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-его этажа	2 раза в неделю
- влажное подметание перед загрузочными камерами	ежедневно
- мытье лестничных площадок и маршей в теплый период	1 раз в месяц
- обметание пыли с потолков	1 раз в год
- влажная протирка стен, дверей, плафонов, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
- влажная протирка радиаторов, подоконников	2 раза в год
- мытье окон перед началом и по окончании отопительного сезона	2 раза в год
- очистка металлической решетки и приямка, уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
- уборка чердаков, подвалов, технических подпольев, элеваторных	2 раза в год
- проведение дератизации подвалов, чердаков, технических подпольев, элеваторных	1 раз в месяц
- удаление с крыш снега и наледи	1 раз в год
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев	1 раз в год
<b>1.5. Санитарное содержание мусоропроводов</b>	
- профилактический осмотр	2 раза в неделю
- удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
- уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
- уборка бункеров	3 раза в месяц в теплый период
- очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в холодный период, 3 раза в месяц в теплый период

- дератизация мусоропроводов	1 раз в месяц
<b>1.6. Очистка дымоходов и вентиляционных каналов</b>	1 раз в год
<b>1.7. Услуги вывоза ТБО и крупногабаритного мусора</b>	
<b>1.7.1. Вывоз твердых бытовых отходов</b>	по утвержденному графику
<b>1.7.2. Вывоз крупногабаритного мусора</b>	По мере необходимости
<b>3. Содержание лифтов</b>	
<b>3.1. Техническое обслуживание лифтов</b>	
- периодические осмотры	1 раз в месяц
- аварийно-техническое (диспетчерское) обслуживание (освобождение пассажиров из остановившихся лифтов и пуск их в работу)	по мере необходимости
<b>3.2. Санитарное содержание лифтов</b>	
- уборка кабин лифтов, очистка снаружи ограждений лифтовых шахт	ежедневно
- освещение кабин лифтов машинного помещения	ежедневно
- поддержание температурно-влажностного режима в машинном, блочном помещениях и шахте лифта	ежедневно
<b>3.3. Техническое диагностирование и обследование лифтов</b>	
- техническое освидетельствование лифтов (оценка содержания лифтов в технически исправном состоянии, обеспечивающем его безопасную работу)	1 раз в год
- диагностическое обследование лифтов, отработавших нормативный срок службы (с целью определения возможности их дальнейшей эксплуатации)	после 25 лет
<b>4. Содержание энергетического оборудования тепловые пункты, повысительные насосы и т. д.)</b>	ежедневно
<b>5. Технические осмотры отдельных элементов жилых домов</b>	
- проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	2 раза в год
- крыши	2 раза в год
- деревянные конструкции и столярные изделия в период подготовки к сезонной эксплуатации	2 раза в год
- регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год
<b>6. Устранение аварий</b>	
<b>7. Выполнение заявок населения</b>	по мере поступления
<b>8. Дератизация, дезинсекция МОП</b>	1 раз в месяц
<b>10. Обслуживание внутридомового газового оборудования</b>	по мере необходимости
<b>11. Услуги управления</b>	
<b>11.1. Хранение и ведение технической документации</b>	постоянно
<b>11.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ</b>	ежегодно, по мере необходимости
<b>11.3. Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения</b>	ежегодно, по мере необходимости
<b>11.4. Заключение договоров на выполнение функций по начислению, сбору и обработке платежей по договору</b>	ежегодно, по мере необходимости
<b>11.5. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопление, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг.</b>	ежемесячно
<b>11.6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг</b>	постоянно
<b>11.7. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.</b>	по мере необходимости

11.8. Заключение договора с РКЦ для ведения регистрационного учета граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.	по мере необходимости
11.9. Информирование граждан-собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги	по мере необходимости
11.10. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п. 4.9 настоящего договора	по мере необходимости
11.11. Предоставление собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за год	1 раз в год
11.12. Обеспечение проведение технических осмотров многоквартирного дома	2 раза в год
11.13. Обеспечение аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленные Приложением № 4 к настоящему договору.	по мере необходимости
11.14. Обработка жалоб и заявлений граждан	по мере поступления



2. ПЕРЕЧЕНЬ

работ, по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Вид конструктивных элементов общего имущества МКД	Перечень работ, предусмотренных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г №170	Периодичность выполнения
1. Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.	По мере необходимости
2. Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	По мере необходимости
3. Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.	По мере необходимости
4. Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена подстоочных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	По мере необходимости
5. Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	По мере необходимости
6. Межквартирные перегородки	Усиление, смена, заделка отдельных участков.	По мере необходимости
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	По мере необходимости
8. Полы	Замена, восстановление отдельных участков.	По мере необходимости
9. Печи и очаги	Работы по устранению неисправностей.	По мере необходимости
10. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.	1 раз в 5 лет
11. Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные	По мере необходимости
12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.	По мере необходимости
13. Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.	По мере необходимости
14. Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственную вентиляторы и их электроприводы.	По мере необходимости
15. Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибрных устройств	По мере необходимости
16. Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.	По мере необходимости

Примечание:

1. Таблица заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома, размеров финансирования собственниками. При заполнении используются правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные (Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г №170)
2. В жилых и подсобных помещениях квартиры выполняются пользователями помещений.

Перечень работ по капитальному ремонту жилых домов.

Вид конструктивных элементов общего имущества МКД	Перечень работ	Минимальный % выполнения от общего объема
1. Фундаменты	Устранение деформаций, усиление.	10
2. Стены	Ремонт штукатурки и окраска.	50
а) кирпичные	Ремонт швов, окраска	
б) панельные		
3. Перекрытия	Усиление, заделка выбоин и трещин.	20
а) железобетонные сборные и монолитные	Замена или усиление отдельных элементов	
б) деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные		
4. Крыши	Усиление элементов стропильной системы, антисептирование; полная замена стали.	30
а) стальная	Усиление и замена элементов стропильной системы; поливал замена шифера	
б) рулонная	Смена трубопроводов;	
в) шиферная	отопительных приборов и запорной регулировочной арматуры.	30
5. Центральное отопление	Смена труб внутридомовых	30
6. Водопровод	Смена труб внутридомовых	30
7. Канализация	Смена труб внутридомовых	30
8. Горючее водоснабжение	Смена труб внутридомовых	30
9. Электрооборудование	Замена вводно-распределительных устройств	30
а) вводно-распределительные устройства	Замена внутридомовой магистрали с распределительными щитами	
б) внутридомовые магистрали с распределительными щитами	Замена внутридомовых трубопроводов	50
10. Газоборудование	Замена асфальтового покрытия и бордюры	30
11. Влагоустройство дворовых территорий		
12. Система пожаротушения и дымоудаления		
13. Лифты	Замена лифтового оборудования	50

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ**

устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
<b>Кровля</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организационного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
<b>Стены</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки, 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, в также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>Полы</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
<b>Печи</b>	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
<b>Электрооборудование</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т. п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
<b>Лифт</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Примечание: к общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т. д.)

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и  
установочных изделий

№ п/п	Наименование основных видов платных услуг
1	2
1	<b>САНТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ</b>
	<b>Краны</b>
1.1	Смена кранов водоразборных и туалетных
1.2	Установка крана - смесителя на стену для умывальников, моек, раковин.
1.3	Установка кранов для спуска воздуха из системы
	15-20 мм
	21-25 мм
1.4	Смена вентиля и клапанов обратных муфтовых d до 20 мм
	<b>Радиаторы</b>
1.5	Добавление секций радиаторов: одной или двух крайних
1.6	При добавлении свыше двух секций, на каждую последующую добавлять
1.7	Добавление секций радиаторов: одной или двух средних
1.8	При добавлении свыше двух секций, на каждую последующую добавлять
1.9	Снятие секций радиаторов одной или двух крайних
1.10	При снятии свыше двух секций, на каждую последующую добавлять
1.11	Снятие секций радиаторов одной или двух средних
1.12	При снятии свыше двух секций, на каждую последующую добавлять
1.13	Смена радиаторных блоков весом:
	до 80 кг.
	до 160 кг.
1.14	Прочистка и промывка радиаторов весом:
	до 80 кг.
	до 160 кг.
1.15	Переборка секций радиаторного блока
	<b>Унитазы</b>
1.16	Смена унитаза:
	со смывным бачком типа «Компакт»
	с высокорасположенным смывным бачком
1.17	Смена смывного бачка типа «Компакт»
1.18	Смена высокорасположенного смывного бачка
1.19	Замена смывного бачка с переврезкой подводки холодной воды
1.20	Смена смывной трубы высокорасположенного бачка
1.21	Смена цепочки высокорасположенного смывного бачка
1.22	Смена сиденья к унитазу
1.23	Ремонт смывного бачка
	высокорасположенного бачка
	бачка типа "Компакт"
1.24	Смена отдельных деталей смывного бачка
	поплавка
	шаровой кран
	<b>Ванны</b>

1.25	Смена ванны
	<i>чугунной</i>
	<i>стальной</i>
1.26	Демонтаж ванны
1.27	Смена обвязки под ванну
1.28	Замена выпуска без снятия ванны
1.29	Замена пластмассового тройника под ванну
1.30	Замена трубки гибкого шланга душа
1.31	Смена душа на гибком шланге
1.32	Смена смесителя:
	<i>с душем</i>
	<i>без душа</i>
	<b>Мойки, раковины, умывальники</b>
1.33	Смена мойки
	<i>на одно отделение</i>
	<i>на два отделения</i>
1.34	Смена раковины с цельнолитной спинкой
	<i>с отъемной спинкой</i>
1.35	Смена умывальника
	<i>без смесителя</i>
	<i>со смесителем</i>
1.36	Смена гибких подводок к мойке (с гайками)
	<b>Прочие сантехнические работы</b>
1.37	Смена отдельных участков стальных трубопроводов центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения на резьбе:
	<i>диаметр труб до 25 мм. до 1 м</i>
	<i>до 2 м</i>
	<i>до 3 м</i>
	<i>до 4 м</i>
	<i>до 5 м</i>
	<i>до 6 м</i>
	<i>диаметр труб до 50 мм. до 1 м</i>
	<i>до 2 м</i>
	<i>до 3 м</i>
	<i>до 4 м</i>
	<i>до 5 м</i>
	<i>до 6 м</i>
	<i>диаметр труб до 75 мм. до 1 м</i>
	<i>до 2 м</i>
	<i>до 3 м</i>
	<i>до 4 м</i>
	<i>до 5 м</i>
	<i>до 6 м</i>
	<i>диаметр труб до 100 мм. до 1 м</i>
	<i>до 2 м</i>
	<i>до 3 м</i>
	<i>до 4 м</i>
	<i>до 5 м</i>
	<i>до 6 м</i>
	<b>На сварке:</b>
	<i>диаметр труб до 25 мм. до 1 м</i>
	<i>до 2 м</i>
	<i>до 3 м</i>
	<i>до 4 м</i>
	<i>до 5 м</i>
	<i>до 6 м</i>
	<i>диаметр труб до 50 мм. до 1 м</i>
	<i>до 2 м</i>
	<i>до 3 м</i>
	<i>до 4 м</i>
	<i>до 5 м</i>
	<i>до 6 м</i>
	<i>диаметр труб до 75 мм. до 1 м</i>

		до 2 м
		до 3 м
		до 4 м
		до 5 м
		до 6 м
		диаметр труб до 100 мм. до 1 м
		до 2 м
		до 3 м
		до 4 м
		до 5 м
		до 6 м
1.38	Смена отдельных участков внутренних чугунных канализационных выпусков при диаметре канализационного выпуска:	
		до 50 мм. до 1 м.
		до 2 м
		до 3 м
		до 4 м
		до 5 м
		до 6 м
		до 75 мм до 1 м
		до 2 м
		до 3 м
		до 4 м
		до 5 м
		до 6 м
		до 100 мм. до 1 м
		до 2 м
		до 3 м
		до 4 м
		до 5 м
		до 6 м
		до 125 мм. до 1 м
		до 2 м
		до 3 м
		до 4 м
		до 5 м
		до 6 м
		до 150 мм. до 1 м
		до 2 м
		до 3 м
		до 4 м
		до 5 м
		до 6 м
1.39	полиэтиленовых труб высокой прочности горизонтальных:	до 50 мм
		до 100 мм
		вертикальных до 50 мм
		до 100 мм
1.40	Смена сифона:	
		пластмассового
		чугунного
1.41	Промывка и прочистка сифонов под раковиной (умывальником):	
		чугунный
		пластмассовый или латунный
1.42	Смена полотенцесушителя	
1.43	Испытание трубопроводов системы центрального отопления	
1.44	Пробивка сквозных отверстий в бетонных основаниях при бетоне с гравием (полы, стены) при размере отверстий диам. 100*100 отбойным молотком на высоте свыше 1,5 м коэф. 1,2	
1.45	Пробивка сквозных отверстий в бетонных основаниях при бетоне с гравием (полы, стены) при размере отверстий диам. 100*100 вручную на высоте свыше 1,5 м или с приставных лестниц, коэф. 1,2	

1.46	Пробивка сквозных отверстий в бетонных основаниях при бетоне с гравием (полы, стены) при размере отверстий диам. 100*200 отбойным молотком. на высоте свыше 1,5 м или с приставных лестниц, коэф. 1,2
1.47	Пробивка сквозных отверстий в бетонных основаниях при бетоне с гравием (полы, стены) при размере отверстий диам. 100*200 вручную на высоте свыше 1,5 м или с приставных лестниц, коэф. 1,2
1.48	Пробивка сквозных отверстий в бетонных основаниях при бетоне с кирпичным щебнем диам.100*100 отбойным молотком на высоте свыше 1,5 м или с приставных лестниц, коэф. 1,2
1.49	Пробивка сквозных отверстий в бетонных основаниях при бетоне с кирпичным щебнем диам.100*200 отбойным молотком на высоте свыше 1,5 м или с приставных лестниц, коэф. 1,2
1.50	Врезка в действующие сети трубопроводов канализации
1.51	Врезка в действующие сети трубопроводов отопления и водоснабжения
1.52	Смена кронштейнов под сантехнические приборы <i>сmyвной бачок</i> <i>умывальник</i>
1.53	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов <i>в трубопроводах</i> <i>в санитарных приборах</i>
1.54	Установка водомера <i>до 50 мм.</i> <i>до 100 мм.</i>
1.55	Снятие водомера <i>до 50 мм.</i> <i>до 100 мм.</i>
1.56	Отключение, включение стояков: <i>холодной воды</i> <i>горячей воды</i>
1.57	Отключение и подключение организаций, жильцов от электроэнергии
1.58	Установка прибора учета (опытным путем)
1.59	Снятие прибора учета (опытным путем)
2.	<b>ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ</b>
2.1.	Смена стенового и потолочного патрона: <i>при открытой проводке;</i> <i>при герметичной арматуре;</i>
2.2.	Смена отдельных участков наружной проводки <i>сечением 2x1,5; 2x2,5</i> <i>при работе с приставных лестниц, стремянок коэф-т 1,25</i> <i>сечением 3x1,5; 3x2,5</i> <i>при работе с приставных лестниц, стремянок коэф-т 1,25</i> <i>Внутренней проводки</i> <i>сечением 2x1,5; 2x2,5</i> <i>при работе с приставных лестниц, стремянок коэф-т 1,25</i> <i>сечением 3x1,5; 3x2,5</i> <i>при работе с приставных лестниц, стремянок коэф-т 1,25</i>
2.3.	Смена выключателей <i>для открытой проводки</i> <i>при скрытой проводке</i>
2.4	Смена штепсельной розетки <i>для открытой проводки</i> <i>при скрытой проводке</i>
2.5	Ремонт электрической розетки, выключателя
2.6.	Смена выключателей двухклавишных: <i>для открытой проводки;</i> <i>для скрытой проводки</i>

2.7	Смена бра или светильников
2.8	Смена люминисцентного светильника
2.9.	Смена светильника с лампами накаливания <i>при работе с приставных лестниц, стремянок коэф-т 1,25</i>
2.10.	Смена деталей крепления для светильников и проводов <i>крюки и шпильки</i> <i>при работе с приставных лестниц, стремянок коэф-т 1,25</i> <i>кронштейны</i> <i>при работе с приставных лестниц, стремянок коэф-т 1,25</i>
2.11	Смена плавких вставок
2.12	Замена соединительных пробок
2.13	Установка однофазного электросчетчика на готовом основании.
2.14	Установка кнопки квартирного звонка <i>без прокладки проводов;</i>
2.15	Ремонт электропатрона
2.16	Ремонт электророзетки и выключателя
2.17	Измерение сопротивления изоляции сети
2.18	Измерение тока по фазам
2.19	Испытание сети на напряжение
2.20	Пробивка борозд для скрытой электропроводки размером : <i>в бетонных полах и стенах размером 20 кв.см</i> <i>в кирпичных стенах размером 20 кв.см</i> <i>в бетонных потолках размером 20 кв.см</i> <i>в штукатурке размером 15 кв.см на стенах и перегородках</i> <i>на высоте свыше 1,5 м или с приставных лестниц, коэф. 1,2</i> <i>на потолках</i> <i>на высоте свыше 1,5 м или с приставных лестниц, коэф. 1,2</i>
3.	<b>ПЛОТНИЦКИЕ РАБОТЫ</b>
3.1.	Смена дверных шпингалетов, ручек
3.2.	Смена оконных и дверных петель оконные петли при одной сменяемой петле в створке оконные петли при двух сменяемых петлях в створке дверные петли при одной сменяемой петле в створке дверные петли при двух сменяемых петлях в створке
3.3	Ремонт оконных переплетов: <i>узкие одинарные коробки для одного переплета</i> <i>узкие одинарные коробки со спаренными переплетами</i> <i>широкие составные коробки</i> дверных полотен одностворных двухстворных двери на планках одностворных двухстворных
3.4	Смена створок в оконных переплетах: <i>узкие одинарные коробки для одного переплета</i> <i>узкие одинарные коробки со спаренными переплетами</i> <i>широкие составные коробки</i>
3.5	Установка дверных полотен: наружных балконных внутренних межкомнатных внутренних в санузлах, кухонных, шкафных, антресольных
3.6	Установка блоков в наружных и внутренних дверных проемах: в каменных стенах
3.7	Выполнение замены врезного замка
3.8	Ремонт подоконных досок без снятия с места
3.9	Ремонт покрытия полов из линолеума
3.10	Устройство оснований под покрытие пола из древесно-волокнистых плит насухо площадью до 20 кв.м. свыше 20 кв.м.
3.11	Малый ремонт дверных полотен оконных переплетов



3.12	Смена плинтуса
	при ремонте конструкций и конструктивных элементов из лесоматериалов твердых пород -дуба, ясеня, граба, коэф-т 1,35
	при ремонте конструкций и конструктивных элементов из лесоматериалов твердых пород -лиственницы и березы, коэф-т 1,2
3.13	Смена наличников оконных и дверных проемов
	мягкая порода древесины с укреплением гвоздями
	твердая порода древесины с укреплением шурупами
	твердая порода древесины с навеской на крючки
	Смена досок в полах
4	<b>СТЕКОЛЬНЫЕ РАБОТЫ</b>
4.1	Смена стекол на двойной замазке
4.2	Смена стекол на штапиках по замазке
5	<b>СТОИТЕЛЬНЫЕ И ШТУКАТУРНО-МАЛЯРНЫЕ РАБОТЫ</b>
5.1	Ремонт внутренней штукатурки отдельными местами.
	Стены: до 1 кв.м.
	при ремонте штукатурки на известковом или известково-гипсовом растворе, коэф-т 1,15
	при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
	при ремонте штукатурки на известковом или известково-гипсовом растворе, коэф-т 1,15, при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
	до 10 кв.м.
	при ремонте штукатурки на известковом или известково-гипсовом растворе, коэф-т 1,15
	при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
	при ремонте штукатурки на известковом или известково-гипсовом растворе, коэф-т 1,15, при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
	Потолки: до 1 кв.м.
	при ремонте штукатурки на известковом или известково-гипсовом растворе, коэф-т 1,15
	при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
	при ремонте штукатурки на известковом или известково-гипсовом растворе, коэф-т 1,15, при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
	до 10 кв.м.
	при ремонте штукатурки на известковом или известково-гипсовом растворе, коэф-т 1,15
	при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
	при ремонте штукатурки на известковом или известково-гипсовом растворе, коэф-т 1,15, при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
5.2	Масляная окраска металлических поверхностей:
	радиаторов;
	труб отопления, водопровода, канализации;
	решетки;
5.3	Масляная окраска плинтусов
5.4	Масляная окраска ранее окрашенной поверхности:
	стены
	простая
	при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
	улучшенная
	при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
	потолков
	простая
	при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
	улучшенная
	при работе с приставных лестниц, стемьянок коэф-т 1,25
	полов
	простая
	улучшенная
	окна
	простая
	улучшенная
	двери
	простая
	улучшенная
5.5	Известковая окраска ранее окрашенных поверхностей:
	стены:
	кистью с пола

	<i>с лестниц, стремянок, коэф-т 1,25</i>
	<i>ручным краскопультом</i>
	<i>потолки:</i>
	<i>кистью с пола</i>
	<i>с лестниц, стремянок, коэф-т 1,25</i>
	<i>ручным краскопультом</i>
5.6	Смена обоев
	<i>обыкновенного качества</i>
	<i>улучшенных</i>
5.7	Водоэмульсионная окраска ранее окрашенных поверхностей: с расчисткой старой краски до 10%
	<i>стены</i>
	<i>потолки</i>
5.8	Перетирка штукатурки стен и перегородок:
	при ремонте штукатурки на цементном растворе, коэф. -1,15
	без соскабливания краски или обоев, коэф.-т 0,65
	при ремонте штукатурки на цементном растворе, коэф. -1,15

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

г. Хабаровск

«28» сентября 2008 г.

1. Общие сведения о многоквартирном доме
1. Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_ г. Хабаровск. ; Шайбодина, 16
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_\_
3. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_
4. Год постройки 1963
5. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_ 35
6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_
7. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала 3608
11. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_
12. Наличие мансарды \_\_\_\_\_
13. Наличие мезонина \_\_\_\_\_
14. Количество квартир 37
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания \_\_\_\_\_
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) \_\_\_\_\_
18. Строительный объем \_\_\_\_\_ куб. м
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 1447,4 кв. м
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) \_\_\_\_\_ кв. м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_ кв. м
- г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_ кв. м
20. Количество лестниц 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 237,4 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров \_\_\_\_\_ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) \_\_\_\_\_ кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_\_\_\_

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	<u>бетон</u>	<u>хорошо</u>
2. Наружные и внутренние капитальные стены	<u>кирпич</u>	<u>хорошо</u>
3. Перегородки	<u>дерево</u>	<u>треб. р.с.</u>
4. Перекрытия		
чердачные	<u>дерево</u>	<u>треб. р.с.</u>
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	<u>шиферная</u>	<u>треб. р.с.</u>
6. Полы		
7. Проемы		
окна	<u>дерево</u>	<u>треб. р.с.</u>
двери	<u>дерево</u>	<u>треб. р.с.</u>
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	<u>штук.</u>	<u>нормат. р.с.</u>
наружная		
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	<u>ш.с.с.с.с.с.с.</u>	<u>хорошо</u>
электроплиты		
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
сигнализация		

мусоропровод		
лифт		
вентиляция (другое)	<i>имеется</i>	<i>устье</i>
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	<i>узел</i>	<i>трех режимов</i>
холодное водоснабжение	<i>узел</i>	<i>узел</i>
горячее водоснабжение	<i>узел</i>	<i>узел</i>
водоотведение	<i>узел</i>	<i>узел</i>
газоснабжение	<i>узел</i>	<i>узел</i>
отопление (от внешних котельных)		
отопление (от домовой котельной) печи		
калориферы	<i>узел</i>	<i>трех режимов</i>
АГВ		
(другое)		
11. Крыльца		

*ЮМ Тахманов ВД*

Пронумеровано:  
*29* Прощуровано:  
 \_\_\_\_\_ лист (ов. а)  
 Директор Миненко Н.П.

Приложение № 1 к договору  
 от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_