

**Договор
управления многоквартирным домом
№ 5а по ул. Чепецкая г.Глазова**

г. Глазов

" 10 " июля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Глазов Дом», именуемое по тексту договора Управляющая организация, лицензия №018-000033 от 29.04.2015г. на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в лице Генерального директора Кокаревой Надежды Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений многоквартирного дома № 5а по ул. Чепецкая г.Глазова**, в лице Трусовой Галины Юрьевны, действующего по поручению собственников помещений многоквартирного дома № 5а по ул. Чепецкая г.Глазова на основании решения общего собрания, оформленного протоколом №1 от 05.07.2018г., с другой стороны (далее – Стороны), заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома № 5а по ул. Чепецкая г.Глазова, оформленного протоколом №1 от 05.07.2018г.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ, нормативными и правовыми актами Удмуртской Республики.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников/иных пользователей помещений, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные, используемые на содержание общего имущества дома и иные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

адрес	г.Глазов	ул. Чепецкая дом 5а
номер технического паспорта		б/н
серия, тип постройки		ТП-29-41/3,7
год постройки		1968
этажность		9 этажей
количество подъездов		1
количество жилых и нежилых помещений		72/0
общая площадь		2803,0 кв. м
общая площадь жилых/ нежилых помещений		2803,0 кв. м / 0 кв. м
площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества		2919,0 кв. м
кадастровый номер земельного участка		1828/201/10-71

2.5. Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 2 к настоящему договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Работы и услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме выполняются в соответствии с планом работ на календарный год, утвержденным на общем собрании собственниками помещений дома.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги на содержание общего имущества дома в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ путем заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.4. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений дома.

3.1.5. Обеспечить прием платы за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу путем заключения договоров с платежными агентами.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от пользователей помещения Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного/муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.6. Требовать от Собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части.

3.1.7. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от пользователей помещения Собственника (п.3.1.5) настоящего договора в установленные договором сроки.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника/иных пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством.

3.1.9. Хранить и актуализировать документацию в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 3, вносить изменения отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить с содержанием документов.

3.1.10. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома информацию по управлению домом, а также доводить эту информацию иными способами.

3.1.11. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.12. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам

документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.13. Информировать о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.14. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.15. Информировать об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме не позднее 10-ти рабочих дней со дня изменения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в сети Интернет на сайте www.ooo-dom-servis.ru.

3.1.16. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 30(31) числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. В отчете указывается соответствие фактического перечня, количества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре.

3.1.19. На основании заявки Собственника/иных пользователей направлять своего сотрудника для составления акта.

3.1.20. Представлять интересы Собственника/иных пользователей в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.21. Заключать договоры с третьими лицами на использование общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений дома.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.22. При прекращении договора управления многоквартирным домом передать в установленный действующим законодательством сроки техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений и электронные коды доступа к оборудованию, входящих в состав общего имущества дома, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.23. Доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.24. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.25. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством РФ в сети Интернет на сайте www.ooo-dom-servis.ru, <https://dom.gosuslugi.ru>

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по

настоящему договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника/иных пользователей внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения на общее собрание собственников помещений дома для утверждения:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

Сечение проводов, проложенных в помещении	Допустимая мощность (кВт) электрооборудования Проводка открытая (на роликах, в кабель каналах)		Допустимая мощность (кВт) электрооборудования Проводка закрытая (под штукатуркой)	
	Медные жилы	Алюминиевые жилы	Медные жилы	Алюминиевые жилы
1,5	5	-	3,3	-
2,5	6,6	5,2	4,6	3,5

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.).

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде. Оплата услуг привлекаемых лиц осуществляется за счет средств Собственника, выдавшего поручение.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора и раскрытия информации в порядке, определенном законодательством РФ.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы и порядок внесения

4.1. Цена Договора устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Администрацией города Глазова для нанимателей жилого помещения на очередной календарный год (если собственниками помещений дома не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

- размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.2. Вновь установленный размер платы вводится в действие с 1 числа месяца, следующего за месяцем изменения. Об изменении размера платы за жилое помещение Управляющая организация уведомляет в письменной форме путем размещения на платежном документе, информационных стендах на первых этажах подъездов многоквартирного дома и (или) через официальный сайт в сети

Интернет на сайте www.ooo-dom-servis.ru.

4.3. Размер платы за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме с 01.01.2019 г. составляет 23,51 руб./ кв.м.

4.4. Предоставление коммунальных услуг и порядок расчетов осуществляется в соответствии с нормативами потребления, установленными в предусмотренном законом порядке, за исключением помещений, оборудованных индивидуальными приборами учета, (общими) квартирными приборами учета.

4.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Правительством РФ.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится до 10 числа месяца, следующего за платежным, на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее 30(31) числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Сумма начисленных пеней отражается отдельной строкой в платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.12. Очередность погашения требований по данным обязательствам «Собственника» перед Управляющей организацией определяется в следующем порядке: в первую очередь - в погашение начисленной платы за текущий месяц, во вторую очередь - в погашение ранее возникшей задолженности (при наличии), в третью очередь - в погашение пени.

4.13. Выполнение работ по капитальному ремонту осуществляется за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение 4).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных

услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Управляющая организация осуществляет перерасчет (Приложение 5) и уплачивает Собственнику проценты в размере ставки рефинансирования Центрального банка РФ от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) путем произведения зачета в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа за услугу.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном действующим законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий договора

6.1. Управляющая организация ежеквартально направляет председателю Совета многоквартирного дома (при отсутствии одного из членов совета дома) акт приемки выполненных работ по договору за истекший квартал по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр. Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.2. Приемка выполненных работ осуществляется председателем Совета многоквартирного дома (при отсутствии одного из членов совета дома) путем подписания акта выполненных работ в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения. В случае неподписания акта выполненных работ в установленный срок и отсутствии замечаний, обязательства, принятые Управляющей организацией, считаются исполненными надлежащим образом в установленные договором сроки и надлежащего качества.

6.3. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора.

6.4. Акт о нарушении условий договора по требованию любой из Сторон составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, одного из членов совета многоквартирного дома.

6.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или

видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.7. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй – Управляющей организации.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания сторонами и действует с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и действует в течение 5 (Пяти) лет.

7.2. Договор подлежит изменению по соглашению Сторон, а также в случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего обязательные для Управляющей организации или Собственника иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

7.3. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

7.3.1. По инициативе Собственника в случае принятия на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации.

7.3.2. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за 1 (один) месяц до расторжения настоящего договора.

7.3.3. По соглашению Сторон.

7.3.4. В судебном порядке.

7.3.5. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, непрерывно длящихся более одного календарного месяца с момента их наступления.

7.4. В случае прекращения права собственности на помещение, обязательства Собственника по договору прекращаются, за исключением обязанностей, не исполненных в период срока действия настоящего договора. Расторжение (прекращение) настоящего договора не освобождает Собственника от несения обязанностей по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.5. При возникновении права собственности на помещение обязательства у нового Собственника по настоящему договору возникают с момента регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме.

7.6. Если ни одна из сторон не позднее чем за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора не уведомит другую сторону о намерении расторгнуть договор, срок действия договора считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Особые условия

8.1. 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 месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и оформляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора либо

утверждением новой редакции договора.

8.4. Заключение настоящего договора является письменным согласием физического лица (собственника, нанимателя, иных пользователей помещения) на обработку ООО «Глазов Дом» их персональных данных. В свою очередь, ООО «Глазов Дом» обязуется обеспечить конфиденциальность предоставленных персональных данных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

8.6. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.


- 1 Состав общего имущества в многоквартирном доме
- 2 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- 3 Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов
- 4 Схема разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника
- 5 Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Собственник
Председатель совета многоквартирного дома 5а по
ул.Чепецкая г.Глазова
Трусова Галина Юрьевна
собственник помещения № 72 дома 5а по ул.Чепецкая
г.Глазова

тел. 8-982-122-31-31

Управляющая организация
Общество с ограниченной
ответственностью «Глазов Дом»
427620, УР г. Глазов ул. Республиканская,
49А
тел. /факс (34141) 5 66 66
ИНН 1829014695

Генеральный директор


Трусова Г.Ю., действующая по
поручению собственников помещений
многоквартирного дома № 5а по ул. Чепецкая
г.Глазова на основании решения общего собрания,
оформленного протоколом №1 от 05.07.2018г.

Н.С. Кокарева



Состав общего имущества в многоквартирном доме
Чепецкая,5а
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования (подъезд)	Количество – <u>1,0</u> под. Площадь пола – <u>351,0</u> м2 Материал пола – <u>бетон</u>	Количество помещений, требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта - _____ кв.м)
Лестницы	Материал лестничных маршей - <u>Ж/б</u> Материал ограждения - <u>металл</u>	Количество лестниц, требующих ремонта - _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений - _____ шт.
Санитарное состояние -	<u>удовлетворительное</u>	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – <u>Буто/бетонный</u> Количество продухов, окон - <u>7,0</u> шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – <u>1,0</u> шт. Площадь стен в подъездах - <u>1243,3</u> м2 Материал отделки стен: <u>известь, краска ПФ-115</u> Площадь потолков <u>351,0</u> М2 Материал отделки потолков <u>известь</u>	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - _____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____ кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Крыши	Количество – <u>м2</u> <u>591,0</u> Вид кровли - <u>плоская мягкая</u> Материал кровли - <u>унифлекс</u> Площадь свесов - <u>0</u> М2	Характеристика состояния – <u>удовлетворительное</u> (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты): площадь крыши, требующей капитального ремонта - _____ кв.м площадь крыши, требующей текущего ремонта - _____ кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - <u>30,0</u> шт. из них: деревянных - <u>29,0</u> шт. металлических <u>1,0</u> шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего (фрамуга) пользования - <u>1,0</u> шт. из них деревянных - <u>1,0</u> шт	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта - _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Вентиляционные трубы	Количество вентиляционных каналов – <u>144,0</u> шт Материал вентиляционных каналов - <u>кирпич</u> Количество вентиляционных коробов – <u>6,0</u> шт	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - _____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - <u>1,0</u> шт	Состояние <u>удовлетворительное</u>
Светильники (лампы накаливания)	Количество - <u>55,0</u> шт	Количество светильников, требующих замены - _____ шт.

		Количество светильников, требующих ремонта - шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество - <u>1,0 шт</u> Длина магистрали - м.	Длина магистрали, требующая замены - <u>-</u> м Количество распределительных щитков, требующих ремонта - <u>-</u> шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - <u>600,0 м</u>	Длина сетей, требующая замены - <u>-</u> м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно исчислении: 1. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. 2. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. 3. <u>-</u> мм. <u>-</u> м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. 2. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. 3. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. Протяженность труб, требующих ремонта - <u>-</u> м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - ф80-12,0 шт; шт. - ф50- 1,0шт - Вентилей ф15 -62,0 шт. ф40 -9 ф 20- 25 ф32- 5 кранов -3,0шт шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - <u>-</u> шт. вентилей - <u>5,0</u> шт. кранов - <u>-</u> шт.
Элеваторные узлы	Количество - <u>1,0 шт</u>	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество: 1. Регистры металлические 3,0 шт ф100 2. Ф20 1,0шт	Требует замены (материал и количество): 1. <u>-</u> шт. 2. <u>-</u> шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ф25, мм. 630,0 м. ф32 мм Ф40 мм	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. 2. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. 3. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. Протяженность труб требующих окраски - <u>-</u> м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ф25 мм. 630,0 м. Ф32 мм Ф40 мм	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. 2. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. 3. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. Протяженность труб, требующих окраски - <u>-</u> м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек ф80 - 2,0 шт вентилей ф15 - 12,0 шт; ф32 -5,0шт Кранов ф50- 1,0шт	Требует замены или ремонта: задвижек - <u>-</u> шт; вентилей - <u>3,0</u> шт. кранов - <u>-</u> шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. ВСХНд-50 №12587046 2. Меркурий-230 AR 3. КАРАТ 307 №06122115 КАРАТ РС №32234413 КАРАТ РС №32227013 КАРАТ РС №20093214 КАРАТ РС №20090514 КТСП-Н № 18791 КТСП-Н №18816 КАРАТ СДВ №68277 КАРАТ СДВ №68278; №68278; №68331	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____; 3. <u>06.2019г.</u> <u>07.2019г.</u> <u>07.2019г.</u> <u>07.2019г.</u> <u>07.2019г.</u> <u>08.2019г.</u> <u>08.2019г.</u> <u>07.2019г.</u> <u>07.2019г.</u> <u>07.2019г.</u>
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ф100 мм - 450,0 м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. <u>-</u> мм. <u>-</u> м. 2. <u>-</u> мм. <u>-</u> м.

		3. _____ мм. _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>Ф20</u> мм. <u>359,0</u> м _____ 2. <u>Ф40</u> мм. <u>32,0</u> м _____ 3. _____ мм. _____	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – <u>1,0</u> шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	земельного участка – 2919,0 м2: в том числе площадь застройки – 570,0 м2 асфальт – 1742,6 м2 газон – 606,4 м2	Указать состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - <u>28,0</u> шт _____ кустарники – 0 шт _____	Указать состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные Формы: _____ Скамейка -2,0шт _____ Урны- 1,0шт _____; _____ _____	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты _____
Ливневая сеть	Люки - <u>0</u> _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Управляющая организация ООО «Глазов Дом»

/ Н.С. Кокарсва /

Собственник

Г.Ю. Трусова
/ Г.Ю. Трусова /



Системы	Составляющие	Период выполнения
1	2	3
1. Содержание и ремонт конструктивных элементов		
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду		
Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации
Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи
Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по снятию пружин на входных дверях
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду		
Строительные конструкции	Кровля	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак
Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора
Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплата до 2% от площади кровли независимо от материала кровли
Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)
Строительные конструкции	Перекрытие фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций
Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке потолка (до 5% от площади потолка)
Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций
Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений
Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке пружин на входных дверях
Строительные конструкции	Окна	Остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий
Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей
3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года		
Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5% от общей протяженности на доме в год
Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Удаление элементов декора, представляющих опасность
Строительные конструкции	Кровля	Прописка водоприемной воронки внутреннего водостока

Строительные конструкции	Крыля	Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения	по мере необходимости
Строительные конструкции	Окна и двери	Закрытие подвальных и чердачных, дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере необходимости
Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
4. Услуги и работы связанные с текущим ремонтом			
	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	
	Стены и фасады	Частичное восстановление поврежденных участков штукатурки	мест общего пользования
	Перекрытия	Частичная заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	
	Крыши	Ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
	Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	
	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подвалы, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	
	Полы	Восстановление отдельных участков	
II. Содержание лестничных клеток			
Электроэнергия для освещения мест общего пользования			
Уборка лестничных клеток			
МОП	Окна	Мытье окон	1 раз в год
МОП	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю, график
МОП	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц, график
МОП	Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботоочных устройств	1 раз в год
Уборка мусоропроводов			
Мусоропроводы		Профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола и грузочного клапана	1 раз в месяц, график
Мусоропроводы		Уборка грузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц
Мусоропроводы		Уборка бункеров	1 раз в месяц
Мусоропроводы		Влажное подметание мест перед грузочными клапанами мусоропроводов	1 раз в неделю
Мусоропроводы		Удаление мусора из мусороприемных камер	5 раз в неделю
Мусоропроводы		Дезинфекция мусороприемных камер	1 раз в год
Мусоропроводы		Влажная уборка мусороприемных камер с применением мыльно-содового раствора (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды)	1 раз в неделю
4. Услуги и работы связанные с текущим ремонтом			
Мусоропроводы		Восстановление работоспособности вентиляционных крышек мусороприемных клапанов шибберных устройств	
<i>Дератизация, дезинсекция</i>			
III. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых коммуникаций и технических устройств			
Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных сетей			
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду			

Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также останов. и терметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия зап.	После окончания отопительного периода, график
Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до 01.02
Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Подготовка к эксплуатации системы организованного водостола, ливневой канализации	01.05 - 15.05
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду			
Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с "Правилами технической эксплуатации жилищного фонда", а также требованиями технического надзора энергопоставляющей организации и Управляющей компании	15.05 - 15.08, график
Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	По графику 1 раз в год и по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам - подающего и циркуляционного трубопроводов	15.05 - 15.08, график
Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Врезка игулеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	15.05 - 15.08, график
Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (побращения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе - с ведением журнала	15.05 - 15.08, (1 раз в 3 года)
Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	15.05 - 15.08
Инженерные коммуникации	Система отопления	Ликвидация воздушных пробок в стояках и радиаторах	До 15.09
Инженерные коммуникации	Система отопления	Очистка грязевиков воздухооборников, вантузов	До 15.09
Инженерные коммуникации	Система отопления	Очистка от накипи запорной арматуры	До 15.09
Инженерные коммуникации	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	До 15.09
Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Ремонт системы организованного водостола, ливневой канализации	По мере необходимости до 30.08
Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течение отопительного сезона
3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года			
Инженерные коммуникации	Система ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в год, график
Инженерные коммуникации	Система ГВС, ХВС, отопления, канализации	Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Канализация	Проверка исправности канализационной вытяжки	2 раза в год и по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Канализация	Прочистка канализационных стояков от жировых отложений в МОП	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система отопления	Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, болевых	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система отопления	Отключение радиаторов при ихечи	По мере необходимости

Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопление, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подкачка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализация	Замена аварийных участков трубопроводов (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 1 % от общей протяженности системы дома в год	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализация	Устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, boilerных	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Замена электроламп в местах общего пользования	Согласно нормативной документации
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (поджка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	1 раз в год и по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	1 раз в год и по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	1 раз в год, график
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределителях	2 раза в год и по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Проверка заземления электрокабелей	1 раз в год, график
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно
4. Услуги и работы связанные с текущим ремонтом			
	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	
	Внутренняя система отопления	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные	
	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	
	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	Установка, замена и восстановление работоспособности	
	Внутренняя система газоснабжения	Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	по договору со специализированной организацией
	Внутренняя система вентиляции	Восстановление работоспособности	
	Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	по отдельному договору
5. Работы, выполняемые при обслуживании лифтов			
МОП	Лифты	Мытье пола кабины лифта	2 раза в неделю

МОП	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	1 раз в месяц
МОП	Лифты	Техническое обслуживание и осмотр лифтов	Постоянно
МОП	Лифты	Круглосуточное аварийное обслуживание	Постоянно
МОП	Лифты	Влажное подметание кабины лифта	2 раза в неделю, график
МОП	Лифты	Текущий ремонт лифтов	
МОП	Лифты	Техническое обслуживание системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления лифтами	
МОП	Лифты	Электроэнергия	
III. Содержание придомовой территории			
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду			
Придомовая территория		Подрезка кустарников и вывоз веток	До 01.05
Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проверке весенней уборки территории ЖФ	До 01.05
Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	С 01.05 до 01.06
Придомовая территория		Побелка деревьев и поребриков	До 01.05
Придомовая территория		Проведение субботников с жителями, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду			
Придомовая территория		Очистка отмоستков от мусора и растительности	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
Придомовая территория		Проведение субботников с жителями, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	При проведении осеннего месячника по благоустройству
3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года			
Придомовая территория		Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории	По мере выпадения осадков, 2 раза в неделю
Придомовая территория		Подметание асфальтированной территории	2 раза в неделю
Придомовая территория		Подсыпка песком придомовой территории (во время гололеда)	По мере необходимости
Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	По мере выпадания осадков
Придомовая территория		Перекидывание снега и скол льда (50% асфальтированной территории)	2 раза в неделю
Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	5 раз в неделю
Придомовая территория		Покос травы и очистка граблями газонов	По мере необходимости
Придомовая территория		Закрытие и раскрытие продухов	
Придомовая территория		Очистка контейнерной площадки, урн от мусора	5 раз в неделю
МОП	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	5 раз в неделю
Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы ковцетов, лотков и других водосточных устройств, расположенных в пределах придомовой территории	5 раз в неделю
МОП	Входные крыльца	Очистка приямка с металлической решеткой при входе на лестницу	1 раз в месяц
4. Услуги и работы связанные с текущим ремонтом			
	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнерно-мусоросборников	

<u>Г. Вывоз твердых бытовых отходов</u>	
Услуги по сбору и вывозу ТБО	
<u>Г1. Услуги по управлению</u>	
<u>Г11. Услуги по начислению квартирной платы</u>	

Управляющая организация



Н.С. Кокарева

Собственник

Handwritten signature

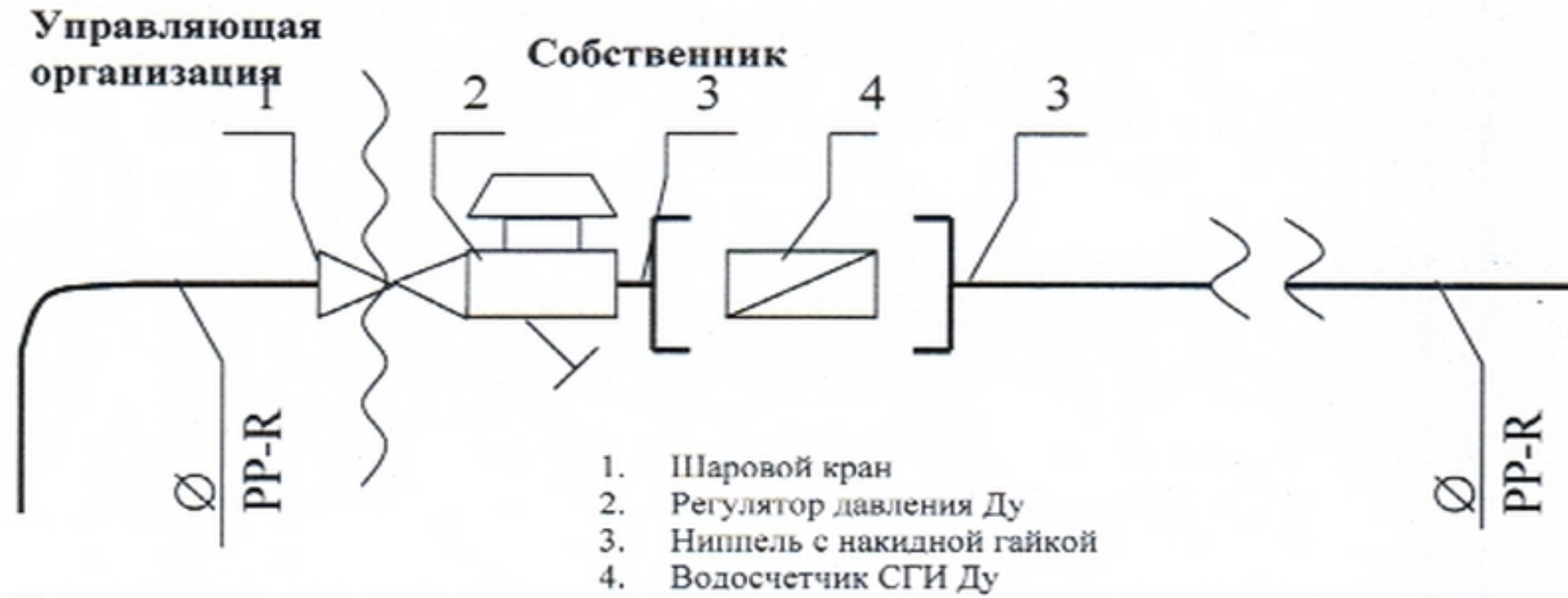
Г.Ю. Трусова

**Перечень
технической документации на многоквартирный дом по адресу: ул. Чепецкая, д. 5а г.Глазов
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и не несущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
5.	Кадастровая карта (план) земельного участка Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством		
6.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством		
7.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
8.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
9.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
10.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
11.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		

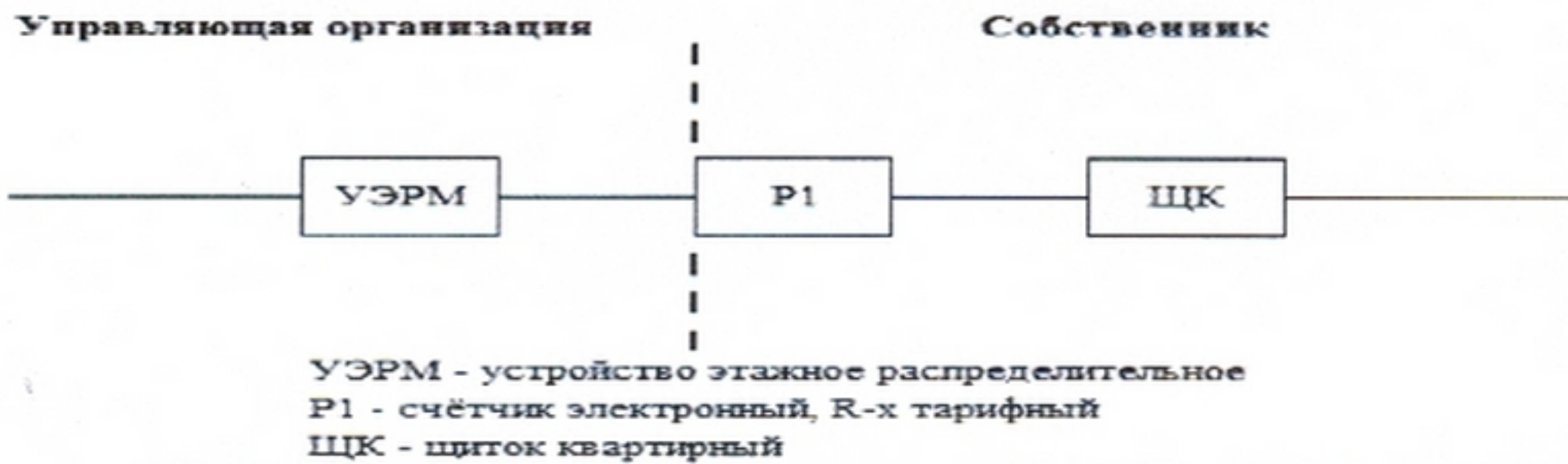
Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.



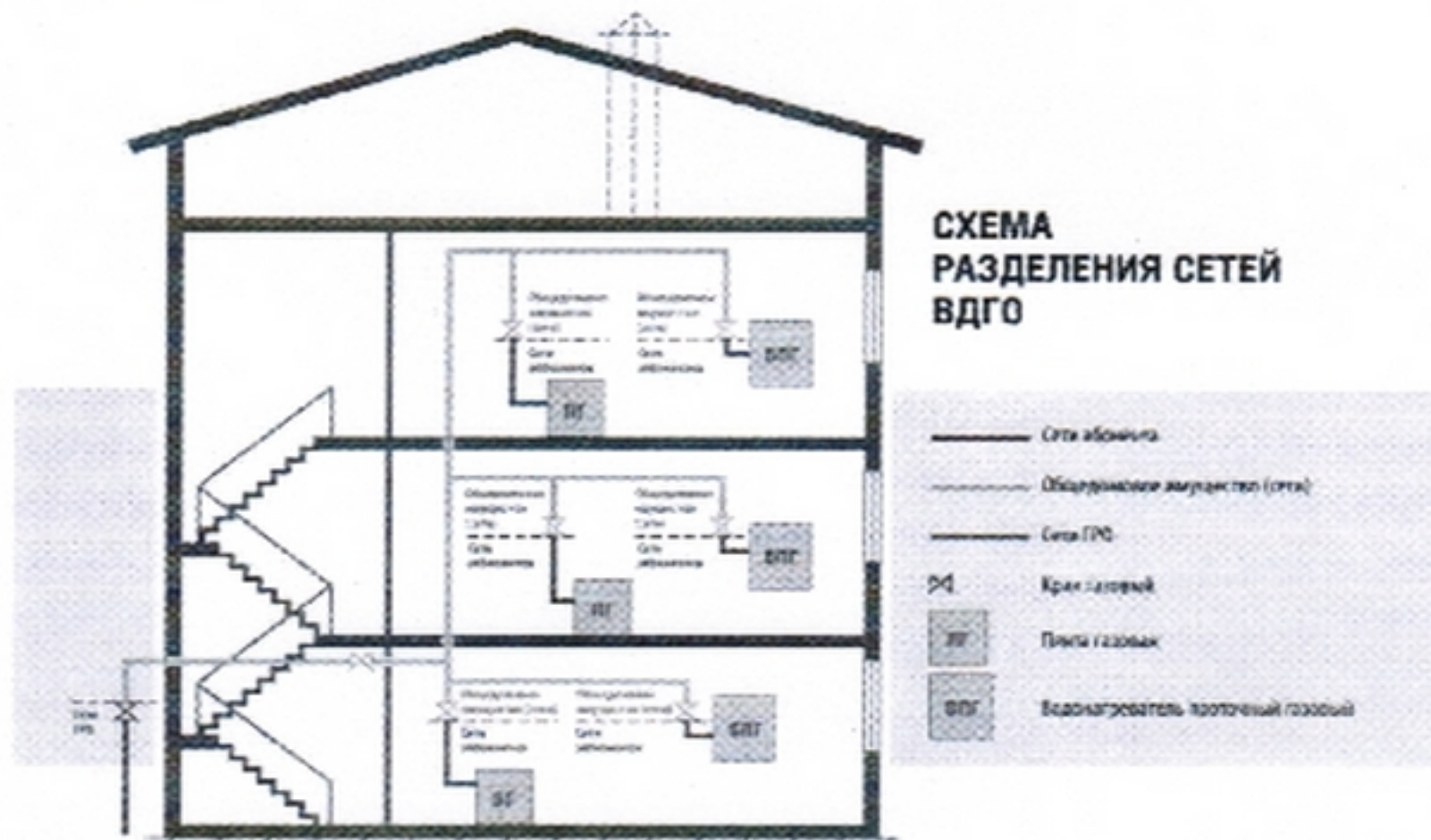
Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран, первое резьбовое или соединительное устройство).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

3) При эксплуатации систем газоснабжения :



Управляющая организация ООО «Глазов Дом»

Н.С. Кокарева

Собственник

Г.Ю. Трусова

**Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и
(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75 °С для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С	а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40 °С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18 °С (в угловых комнатах +20 °С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления

Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C		
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация ООО «Глазов Дом»

Собственник

/ Н.С. Кокарева /

/ Г.Ю. Трусова /

