Договор по управлению многоквартирным домом № 35,
Расположенным по адресу: г. Аша, ул. Озимина

г.Аша, Челябинской области «1» 05 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Ашинская управляющая компания», в лице **Директора Кириллова Кирилла Витальевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, с одной стороны,

и **Собственники помещений** в многоквартирном доме № 35, расположенном по адресу: г.Аша, ул. Озимина, именуемые в дальнейшем **«Заказчики»**, действующие на основании положений, предусмотренных **ЖК РФ**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Заказчиками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей компании.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 35, расположенном по адресу: г. Аша, ул. Озимина (далее по тексту – многоквартирный дом).

Стороны определились, что все решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома находятся на хранении в ООО «Ашинская управляющая компания».

2.2. Условия настоящего Договора одобрены собранием Собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений данного дома.

2.3. В своей деятельности «Заказчики» и «Исполнитель» руководствуются:

- «Жилищным кодексом Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ;
- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354);
- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 09. 2003 года № 170);
- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491);
- «Правилами пользования жилыми помещениями» (утв. Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года № 25);
- «Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 306);
- Постановлением Правительства РФ от 18.12.2008 года № 960 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2009-2011 годы».

3. Предмет договора.

3.1. Заказчики поручают, а Исполнитель принимает на себя обязанности по совершению за счет собственника за плату, всех необходимых юридических и фактических действий по управлению, организации содержания и ремонту общего имущества многоквартирного дома, существлению иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

3.2. Заказчики обязуется оплачивать услуги Исполнителю в порядке установленном настоящим договором.

4. Состав общего имущества.

4.1. Определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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.», приложением № 3 «Состав общего имущества», являющегося неотъемлемой часть настоящего договора, и иной исполнительно-технической документацией.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Исполнитель обязан:

5.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством и иными нормативными актами.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечивать выполнение комплекса мероприятий по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома, бесперебойное предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества и в объеме, соответствующем установленным Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.1.3. Представлять интересы Заказчиков по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы других Собственников) во всех организациях (любых организационно-правовых форм и уровней).

5.1.4. Организовать начисление и сбор платежей за предоставленные услуги по настоящему Договору.

5.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

5.1.6. Систематически (не менее 2 раз ва год) проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.7.Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

5.1.8. В случаях возникновения аварийных ситуаций принимать необходимые и достаточные меры по их устранению.

5.1.9. Разрабатывать планы работ и условий по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень, состав и периодичность выполнения работ и условий по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с действующими нормативными актами.

5.1.10. Разрабатывать и осуществлять мероприятия по энергосбережению при эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Заказчиков не позднее 30 рабочих дней после их поступления.

5.1.12. Принимать необходимые меры к выполнению заявленных недостатков в сроки, установленные «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».

5.1.13. В соотвествии со ст. 155 ЖК РФ, информировать Заказчиков об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

5.1.14. Выполнять перерасчет платежей за неоказанные или оказанные ненадлежащим образом жилищные и коммунальные услуги в течение месяца, следующего за расчетным в соответствии с:

- «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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» (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491);

-«Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354).

5.1.15.Выполнять дополнительные поручения Заказчиков многоквартирного дома путем заключения отдельных договоров.

5.1.16. Оказывать другие услуги в части управления многоквартирным домом, не

противоречащие действующему законодательству.
5.1.17. Заключать договоры аренды общего имущества многоквартирного дома с последующим расходованием поступающих денежных средств на ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Исполнитель вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и предоставления услуг по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.
5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем относящихся к общему имуществу в помещениях Заказчиков.
5.2.3. В случае непредставления Заказчиками в срок с 15 по 23 число текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Заказчикам, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием нормативов потребления.
5.2.4. Не чаще одного раза в три месяца организовывать проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных Заказчиками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
5.2.5. В заранее согласованное время входить в помещение Заказчиков для: снятия показаний с приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, установления факта проживания и количества проживающих.
5.2.6. Прекращать выполнение работ и предоставление услуг по Договору в случае просрочки Заказчиками, оплаты оказанных услуг более 6 месяцев.
5.2.7. Проверять соблюдение Заказчиками требований, установленных п.п. 5.3.3.-5.3.8.; 5.5.1-5.5.4 настоящего Договора. Информировать надзорные и контролирующие органы в случае выявления нарушений указанных требований.
5.2.8. Взыскивать с Заказчиков в установленном порядке задолженность по оплате выполненных работ и предоставленных услуг в рамках Договора.
5.2.9. В случае получения предписания контролирующих органов самостоятельно определять вид работ, способ и порядок их выполнения.
5.2.10. Выдавать Заказчикам предписания о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и законных интересов других собственников многоквартирного дома.
5.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

5.3. Заказчики обязаны:

5.3.1. Своевременно в установленные Договором сроки и порядке оплачивать выполненные работы и предоставленные услуги по Договору.
5.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями и законные интересы соседей.
5.3.3. Использовать помещение в соответствии с его назначением.
5.3.4. Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению за свой счет и нести ответственность за причиненный ущерб в случае необходимости сообщать о них Исполнителю.
5.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Заказчикам имущества и оборудования, не относящихся к общему имуществу.
5.3.6. Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.
5.3.7. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
5.3.8. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Исполнителя, и работников обслуживающих организаций для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся

в нем, для выполнения ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
5.3.9. Своевременно предоставлять Исполнителю информацию:
- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;
5.3.10. Предоставлять Исполнителю в установленные сроки показания приборов учета.
5.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. В случае непроведения поверки в установленные сроки объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления.
5.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и обеспечить выполнения этих условий данными лицами.
5.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к данному Договору.

5.4. Заказчики вправе:

5.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
5.4.2. Требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
5.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

5.5. Заказчики не вправе:

5.5.1. Производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без оформленного в соответствии с действующим законодательством разрешения.
5.5.2. Производить переустройство и перепланировку общего имущества многоквартирного дома без оформленного надлежащим образом решения общего собрания Собственников.
5.5.3. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
5.5.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.
5.5.5. Подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

6. Цена и порядок расчетов.

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Заказчиков по настоящему Договору включает в себя:
- плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и пр.услуги).
6.2. Плата за услуги по содержанию и ремонту устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда (Приложение 1 к договору).
6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается общим собранием Собственников с учетом предложений Исполнителя на срок не менее 1 года. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается Органами местного самоуправления.
6.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке. Тарифы на коммунальные услуги устанавливается Органами местного самоуправления с учетом постановления Единого тарифного органа Челябинской области, и действующих номативно-правовых актов.
6.5. Если на момент составления настоящего Договора собственниками помещений многоквартирного дома не был установлен тариф на коммунальные услуги, то на основании постановления администрации Ашинского городского поселения Челябинской области от 28 января 2015 года № 26 «О плате за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирных домах, расположенных на территории Ашинского городского поселения»

устанавливается согласно Приложения № 1 к Постановлению № 26 от 28.01.2015 г., (Приложение № 4 к Договору).

6.6. Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в соответствии с действующими нормативными актами.

6.7. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы по Договору. При временном отсутствии граждан, зарегистрированных в помещении, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, установленном действующим законодательством.

6.8. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее последнего числа текущего месяца, на расчетный счет Управляющей компании. В выставляемом Исполнителем платежном документе указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

6.9. При временном отсутствии Собственника в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется Исполнителем на основании письменного заявления Собственника, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия Собственника, с приложением к заявлению документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия Собственника и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства.

Документом, подтверждающим временное отсутствие Собственника и (или) проживающих совместно с ним лиц, могут являться:

- копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;
- справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;
- проездные билеты, оформленные на имя Собственника (в случае если имя Собственника указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;
- счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;
- справка органа внутренних дел о временной регистрации Собственника по месту его временного пребывания;
- иные документы, подтверждающие временное отсутствие Собственника.

В случае если Собственник или совместно проживающие с ним лица отсутствуют по месту жительства длительное время (более 6 месяцев), Собственник обязан предоставлять Управляющей компании каждые 6 месяцев документы подтверждающие его отсутствие.

6.10. Расходы Исполнителя, понесенные на изготовление технической документации по многоквартирному дому и составления описи общего имущества, возмещаются Исполнителю Собственником. Размер платежа для Заказчиков рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

6.11. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг Заказчики на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Заказчиков рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

6.12. Стоимость услуг, определенных настоящим договором, индексируется в связи с инфляцией либо в связи с принятием нормативного акта, устанавливающего предельный максимальный индекс изменения размера платы за жилое помещение, но не реже одного раза в год.

6.13. Об изменении стоимости услуг Заказчики являются извещенными надлежащим образом с момента опубликования такой информации в средствах массовой информации, либо путем размещения объявлений в общедоступных местах.

7. Порядок осуществления контроля выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору.

7.1. Исполнитель ежегодно в течение первого полугодия текущего года представляет Заказчикам отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору за предыдущий год.

8. Ответственность Сторон.

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. За несвоевременное внесение платы по настоящему Договору Заказчики уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с последнего числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно направляемом Исполнителем, и подлежит уплате Заказчиком одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств;
- если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Исполнитель не несет материальной ответственности и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, принятому в управление, если он возник не по ее вине или не по вине ее работников.

8.5. Исполнитель не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора.

8.6. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Заказчиков лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору Исполнитель после соответствующей проверки, и составления акта вправе в произвести начисления за жилищные и коммунальные услуги на всех проживающих в квартире, с момента составления акта и вправе в судебном порядке взыскать с Заказчиков понесенные убытки.

8.7. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

8.8. Границы ответственности сторон за содержание общего имущества внутри помещений определяются в соответствии с Актом разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри помещений (Приложение № 2 к договору).

9. Срок действия и расторжение настоящего договора.

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами, либо заключения в порядке установленном ч.3 ст.438 ГК РФ (с момента акцепта) Заказчиками и заключается сроком на 1 (один) год. Оплата Заказчиками текущего платежа за жилищно-коммунальные услуги по счету-квитанции, является действием, свидетельствующим о полном и безоговорочном акцепте настоящей оферты.

9.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством.

9.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Заказчиками решения об изменении способа управления многоквартирным домом наступают последствия, предусмотренные действующим законодательством.

10. Персональные данные.

10.1. Исполнитель собирает и обрабатывает персональные данные Заказчиков в целях:

-выполнения условий настоящего договора;

- исполнения действующего законодательства РФ.

10.2. Перечень персональных данных:
-фамилия, имя, отчество;
- паспортные данные;
- контактные телефоны;
- правоустанавливающие документы на жилое помещение.
10.3. При заключении Договора Заказчики дают согласие на сбор и обработку персональных данных в целях выполнения условий настоящего Договора.
10.4. Управляющая компания обязуется:
-соблюдать конфиденциальность в отношении персональных данных Заказчиков;
- не допускать попытки несанкционированного использования персональных данных собственника третьими лицами;
- исключить доступ к персональным данным собственника лиц, не имеющих непосредственного отношения к исполнению условий настоящего договора.

11. Прочие условия.

11.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения спор передается на рассмотрение суда.
11.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
11.3. Любые, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.
11.4. Если после заключения настоящего Договора будут приняты нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.
11.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится у каждой из Сторон.
11.6. Приложения, являющиеся неотъемлемой часть настоящего Договора:
- Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Акт разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения;
- Состав общего имущества;
- Приложение № 1 к постановлению администрации Ашинского городского поселения Челябинской области от 28 января 2015 года № 26 «О плате за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирных домах, расположенных на территории Ашинского городского поселения».

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Заказчики:

№ 33 С.А.

№ 36

Исполнитель:
ООО «Ашинская управляющая компания»
Юридический адрес: 456010, Челябинская область, г.Аша, ул. Мира, 9 «а»
Почтовый адрес: 456010, Челябинская область, г.Аша, ул. Озимина, 43 «а»
ИНН 7457005138, КПП 745701001,
Р/с _____ в Отделение
№ 8597 Сбербанка России,
К/с 301 018 107 000 000 00 602,
БИК 047 501 602.

Директор ООО «АУК»:

_____ К.В.Кириллов

М.П.

Приложение № 1
к договору на оказание услуг
по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома № 35
расположенного по адресу: г. Аша, ул. Озимина

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВРАТИРНОМ ДОМЕ.

1.Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

-проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

-коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами;

-при выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

-проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2.Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

-проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

-контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3.Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:

-выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

-выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами, искусственных камней;

-в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:

-выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

-выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

-проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

-при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:

-проверка кровли на отсутствие протечек;

-проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

-выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов

несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов;

-проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

-проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

-проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

-при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:

-выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

-выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

-при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

7.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:

-выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков при наличии;

-выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

-контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

-контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины);

-при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:

-выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле межквартирных перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

-при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома:

- проверка состояния внутренней отделки мест общего пользования. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.

10.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

-при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ. (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

-проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в

помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

-при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

12.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции в многоквартирном доме:

-техническое обслуживание систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

-проверка утепления чердаков, плотности закрытия входов на них;

-устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов, зонтов над шахтами;

-при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирном доме:

-проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирном доме;

-гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта;

14.Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:

-проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах);

-восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов;

-контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

-контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;

-переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

-промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

-промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

-испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

-удаление воздуха из системы отопления;

-промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

15.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:

-проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

-проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

-техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

16.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

-организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

-при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

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

-сухая уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю;

-влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;

-влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек – 1 раз в месяц;

- мытье окон – 2 раза в год;

-проведение дератизации и дезинсекции подвальных помещений;

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

-сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда по необходимости

-очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) – по необходимости;

-очистка придомовой территории от наледи и льда и обработка противогололедным материалом;

-очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;

-уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

-подметание и уборка придомовой территории;

-очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов – по мере заполнения;

-уборка и выкашивание газонов;

-уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

20.Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

-вывоз твердых бытовых отходов – согласно СанПиН 42-128-4690-88;

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

22.Дополнительные работы проводятся только на основании принятия решения собственниками помещений на их общем собрании об оплате расходов.

Приложение № 2
к договору на оказание услуг
по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома № 35
расположенного по адресу: г. Аша, ул. Озимина.

Акт разграничения ответственности
за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения

1. **По системам водоснабжения:**

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие более одной квартиры.

Заказчики несут ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы общедомового водоснабжения.

2. **По системам водоотведения:**

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры.

Заказчики несут ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы общедомовой канализации.

3. **По системам теплоснабжения**

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления, обслуживающие более одной квартиры.

Заказчики несут ответственность от места врезки в стояки внутренней системы центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура).

4. **По системам электроснабжения:**

Исполнитель несет ответственность за общедомовые системы электроснабжения обслуживающие более одной квартиры, до наконечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком Заказчика.

Заказчики несут ответственность от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном щитке включительно, в том числе за электросчетчик.

Приложение № 3
к договору на оказание услуг
по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома № 35
расположенного по адресу: г. Аша, ул. Озимина.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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.».

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Приложение № 4
к договору на оказание услуг
по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома № 35
расположенного по адресу: г. Аша, ул. Озимина

Приложение
к постановлению администра
Ашинского городского посел
от 28.04.2015 № 2

Плата
за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирных дома расположенных на территории Ашинского городского поселения (без учета затрат капитальный ремонт и на обслуживание внутридомовых приборов учета потребле коммунальных ресурсов), для нанимателей муниципального жилого фонда и собственников помещений, которые на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы.

№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	с 01.01.2015 г. по 31.12.2015г
1.	Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, всего	руб./кв.м общей площади жилого (нежилого) помещения	21,44
	в том числе:		
	содержание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий		6,50
	содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования		2,81
	благоустройство и обеспечение санитарного состояния зданий и придомовой территории		1,97
	уборка лестничных клеток		0,90
2.	Техническое обслуживание и ремонт лифтов		6,38
3.	Содержание и техническое обслуживание мусоропровода		1,56
4.	Обслуживание внутридомового газового оборудования		0,30
5.	Вывоз твердых бытовых отходов		1,02

Примечание: в плате предусмотрены все налоги в соответствии с действую законодательством.

Глава Ашинского городского поселения **Ю.И. Данил**

ОБЩИЙ ОТДЕЛ