

ДОГОВОР
оказания услуг по содержанию и выполнению работ
по ремонту общего имущества дома

п. Константиновский
Тутаевский район
Ярославская область

«01» марта 2017г.

Акционерное общество «Строительно-холдинговая компания «Север-Инвест» (АО «СХК «Север-Инвест»), именуемое в дальнейшем «Организация», в лице генерального директора Васильева Анатолия Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещения (жилых / не жилых) многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственник или Собственники», заключил настоящий многосторонний Договор оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Ярославская область, Тутаевский район, _____ на основании решения общего собрания собственников № ___ от _____ 2017г.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Организация по заданию Собственников жилых / не жилых помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №4,5) в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №3), в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах собранных с Собственников денежных средств. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в приложениях №4,5. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Организацией, может производиться по решению общего собрания собственников многоквартирного дома по согласованию с Организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и /или настоящим Договором.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем договоре:

2.1.1. **Общее имущество** – это помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. Состав общего имущества определен сторонами договора в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.1.2. **Границы эксплуатационной ответственности** между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом Собственников – это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.3. **Содержание общего имущества** Собственников – это выполнение Организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия договора. Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества определен в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.1.4. **Текущий ремонт** – это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работы по устранению мелких

повреждений и неисправностей. Перечень работ по текущему ремонту определен Сторонами в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.2. Права и обязанности устанавливаются настоящим договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственниками и Организацией настоящим договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках исполнения условий настоящего договора Организация обязуется:

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества согласно Приложению №4., выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Приложению №5. Выполнять работы и оказывать услуги Организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров с обслуживающими организациями от имени и за счет Собственников.

3.1.2. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.3. Осуществлять начисление к выплате субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и текущий ремонт, в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам. Начисление субсидий и льгот производится с момента предоставления документа, подтверждающего право на льготу или субсидию.

3.1.4. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, с составлением соответствующих актов.

3.1.5. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников Организацией с обязательным составлением актов Организацией, которые являются единственным способом фиксации количества и объема повреждений. Указанные акты составляются в течение 10 дней со дня получения сообщения о факте причинения вреда.

3.1.6. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в Приложении № 2.

3.1.7. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственников соответствующих договоров.

3.1.8. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственников.

3.1.9. Принять и хранить техническую и иную документацию на многоквартирный дом, переданную Собственниками, а также вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.10. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме, переданных Собственниками.

3.1.11. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в течение 30 дней со дня получения письменного заявления от Собственника либо в сроки, установленные законом, а также письменно или устно информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.13. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания Собственников, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.14. Информировать Собственников о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения ремонтных работ за 2-е суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома либо указания в платежных документах, а при аварийных ситуациях за 1(один) день.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.16. Организация обеспечивает Собственников информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Организации путем указания данной информации на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.2. Организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения собственником своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ, и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.3. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаемых Собственниками помещений в доме.

3.2.4. Требовать внесения платы с Собственников за потребленные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.5. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и услуги, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений.

3.2.6. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате оказанных услуг и другими исками, а так же заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.

3.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.8. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных организации по вине Собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

3.2.9. В заранее согласованное с Собственниками время осуществлять проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.10. В случае необходимости выполнения работ для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) пропорционально площади помещения. Организация выставляет в счете-квитанции отдельной строкой стоимость выполненных работ в месяце, следующем за месяцем в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра дома или акт органов надзора. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный организацией и подписанный руководителем организации. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений.

3.2.11. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных», с правом передачи персональных данных третьим лицам для обработки.

3.2.12. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязательств по настоящему договору.

3.2.13. Информировать Собственников о предоставлении платных услуг, путем размещения информации на платежных документах. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.14. Распоряжаться общим имуществом, путем сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставление в пользование с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт дома, а так же на иные цели, в том числе на возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям.

3.2.15. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственниками своих обязательств по оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества многоквартирного дома.

3.2.16. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества данного дома.

3.2.17. При наличии соответствующих договоров между Собственниками и поставщиками услуг, осуществлять сбор денежных средств с собственников за услуги, оказываемые по ценам (тарифам) применяемыми соответствующими поставщиками услуги, путем включения отдельной строкой в ежемесячную квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.2.18. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у организации сведений о местонахождении пользователя помещения организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, организации и других собственников, с обязательным составлением акта.

3.2.19. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственников или пользователей помещений.

3.2.20. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц.

3.2.21. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, техническое обслуживание домофона, кодового замка двери подъезда и т.д.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.22. Выполнять в многоквартирном доме только работы аварийно-диспетчерской службы, если на лицевом счете дома «минус», т.е. организация выполнила услуги авансом и Собственники остались должны. Работы аварийно-диспетчерской службы выполняются до тех пор, пока Собственники не расплатятся.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт, прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории;

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанному в Приложении №2;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные;

3.3.8. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса Российской Федерации;

3.3.9. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств, загромождение чердачных помещений, коридоров, проходов, лестничных клеток, балконов, запасных выходов и др.;

3.3.10. Немедленно сообщать организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.11. При временном (более 24 часов) или длительном отсутствии Собственников предоставлять организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;

3.3.12. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.13. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся

внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение.

3.3.14. Своевременно уведомлять организацию в следующих случаях:

- 1) изменений в технических характеристиках квартир, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 2) смены Собственника жилого / не жилого помещения в многоквартирном доме, путем направления, в организацию документа устанавливающего право собственности;

3.3.15. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета (при их наличии) в сроки и порядке, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

3.3.16. Своевременно сообщать организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления о составлении акта;

3.3.17. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без письменного согласования с организацией;

3.3.18. Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.3.19. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.3.20. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

3.3.21. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.3.22. Не производить без письменного разрешения организации:

- Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд в одном жилом (нежилом) помещении зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года – 1,5 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год: с плитой на природном газе - 4,5 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе - 3 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

Телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник - 0,2-0,5 кВт.,

Электрочайник - 1,3 - 2,5 кВт.,

Пылесос, фен, утюг, микроволновая печь, 1,1 - 1,5 кВт.,

Вентилятор, обогреватель – 1,5 кВт.,

Стиральная машина - 2,0-4,0 кВт.

При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

3.3.23. Не выполнять ремонтные работы в жилом (нежилом) помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, в частности инженерных систем.

3.3.24. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне

жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.25. Выбрать на общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома и уполномочить его членов для представления интересов всех собственников помещений перед организацией.

3.3.26. Собственники не вправе требовать от организации выполнение каких-либо работ, если ранее организация выполнила работы авансом (пункт 3.2.22 настоящего договора), до момента полного погашения аванса.

3.3.27. Собственники обязуются произвести оплату выполненных работ организации в полном объеме.

3.4. Собственники вправе:

3.4.1. Получать услуги по содержанию и ремонту жилья в объеме, предусмотренном настоящим договором, надлежащего качества.

3.4.2. Получать от организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

3.4.3. Получать от организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья (лично или через своего представителя).

3.4.4. Требовать от организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.5. Получать от организации акт о не предоставлении или предоставлении услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.6. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников.

3.4.7. Собственники нежилых помещений вправе заключать с организацией дополнительный договор, уточняющий порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.4.8. Осуществлять контроль над деятельностью организации в части исполнения настоящего договора в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе контроль отнесения затрат на лицевой счет дома;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников с участием организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений;

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту (за исключением капитального ремонта) Общего имущества в МКД, которые составляют предмет договора и которые предоставляет организация по настоящему договору. Перечень работ и услуг на календарный год, разработанный организацией согласовывается с советом многоквартирного дома (собственником, собственниками) и является основанием для определения размера платы за содержание и ремонт с 1 кв.м. на календарный год (на момент подписания договора определяется согласно акта органов местного самоуправления)

4.2. Стоимость выполнения работ и оказания услуг по статьям:

- аварийное обслуживание;
- содержание электротехнического оборудования мест общего пользования (включая техническое обслуживание и ремонт коллективных приборов учета и регулирования);

- дезинсекция и дератизация;

- техническое обслуживание и диагностика внутридомовой системы газоснабжения;

- техническое обслуживание вентканалов, системы дымоудаления и противопожарной защиты;

определяется на основании договорных цен со специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии (разрешения), и подлежит пересмотру при изменении цены услуги специализированной организации не более одного раза в год. Цена на указанные работы и услуги тарифицируются уполномоченными органами власти либо регулируются конъюнктурой рынка, ввиду чего не может регулироваться решением Собственников помещений в МКД.

4.3 В состав платы за жилое (нежилое) помещение включается:

- плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

4.4. Структура платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

-плата за содержание общего имущества;

-плата за текущий ремонт общего имущества;

-плата за услуги (расходы на аварийно-диспетчерскую службу, расходы по начислению и сбору платежей, расходы на аппарат управления, другие общехозяйственные расходы, связанные с управлением, и др.).

4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений организацией и информации о техническом состоянии общего имущества (перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг) и действует один год. Если за два месяца до истечения указанного срока собственники на общем собрании собственников помещений не приняли иной размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения (отсутствие необходимого кворума, не принятия решения (при наличии кворума) и если перечень работ и услуг на следующих календарный год с учетом предложений управляющей организации остается неизменным в части работ по обслуживанию, то организация вправе стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества проиндексировать с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития Российской Федерации. Утверждение такого перечня работ и размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту не требует повторного проведения общего собрания собственников помещений. Организация в зависимости от состояния общего имущества многоквартирного дома вместо индексации платы, указанной в п.4.5 настоящего договора, вправе применить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, установленный органами местного самоуправления на соответствующий год.

Организация и собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом договора.

4.6. Собственники вправе на общем собрании принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в сторону уменьшения с указанием обоснования и направить в адрес организации легитимное решение собственников.

4.7. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается одинаковым для всех собственников и нанимателей жилых (нежилых) помещений. При изменении размера платы на жилищно-коммунальные услуги организация извещает Собственников путем указания изменений в счете-квитанции.

4.8. Плата за жилое (нежилое) помещение вносится на основании платежных документов, направляемых организацией не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. Платежный документ направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, либо передаются старосте данного дома, для последующего вручения Собственникам.

4.9. При неполучении платежного документа, в установленный договором срок или неправильном начислении платежей Собственники обязаны обратиться к организации не позднее 8 (восьмого) числа месяца следующего за расчетным.

4.10. Собственники обязаны оплатить оказанные им жилищные услуги согласно платежному документу от организации до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за услуги, работы начисляемые с площади занимаемого помещения.

4.12. При наличии задолженности по оплате услуги внесенная плата за содержание и ремонт жилья, и иные услуги погашает задолженность за указанные работы, услуги согласно очередности ее возникновения.

4.13. Собственники оплачивают работы, выполненные в порядке п. 3.2.10 настоящего договора, в течение 3 месяцев с момента выставления счета.

4.14. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, установленный для нанимателей жилых помещений, не может превышать размер платы, установленный органом местного самоуправления. При этом превышение размера платы за содержание и ремонт над установленным размером платы для нанимателей уплачивается собственниками

муниципального и государственного жилищного фондов согласованном с организацией порядке.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Организации:

5.1.1. За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, организация несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, а также в соответствии с границами ответственности, установленными в Приложении № 3.

5.2. Ответственность Собственников.

5.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные услуги Собственники уплачивают организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.2.2. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а также имуществу других Собственников несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2.3. Собственники, выполнившие реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей без согласования несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние.

5.2.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае не предоставления доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, а так же в случае не своевременного выявления дефектов на общем имуществе, находящемся внутри жилого / не жилого помещения.

5.2.5. Организация вправе взыскать с Собственников ущерб, причиненный организации, вызванный ненадлежащим исполнением ими обязанностей по настоящему Договору.

5.2.6. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственники несут перед организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

5.2.7. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.3. Основания освобождения от ответственности:

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

- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;
- в) надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

5.3.2. Организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению Собственников либо виновных действий третьих лиц (вандализм, кража, поджог и т.д.).

5.3.3. Организация не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и текущему ремонту, в связи с отсутствием финансирования от Собственников либо недостаточным финансированием средств поступающих от Собственников.

5.3.4. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими сторонами. Указанный акт составляется по требованию любой из сторон. Акт составляется комиссией не менее чем из трех человек, включая обязательное участие представителей организации. О дате и времени составления акта сторона по договору извещается телефонограммой либо заказным письмом. Если представитель одной из сторон не прибыл к месту вызова, об этом делается соответствующая запись в акте, акт подписывается остальными

членами комиссии.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографировании или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственники (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

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

5.3.6. Организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственникам из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками своих обязательств, в том числе по внесению платы за жилое помещение и услуги.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» марта 2017г. и действует до 31.12.2017 года. Если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, то договор считается пролонгирован на тех же условиях на 12 месяцев (с января по декабрь следующего года). Количество пролонгации не ограничено.

6.2. Договор может быть расторгнут досрочно:

- а) по соглашению сторон;
- б) на основании решения суда;
- в) в одностороннем порядке по инициативе организации с предварительным Уведомлением Собственников не менее чем за 3 (три) месяца: а) в случае необоснованного отказа Собственниками помещений принять предложение организации по инфляции платы за содержание и ремонт общего имущества б) в случае существенного нарушения условий договора со стороны Собственников и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Собственниками и нанимателями помещений обязанностей по своевременной оплате жилищных услуг, если такая неоплата привела к общей сумме просроченной задолженности по МКД в размере более чем 30% от цены настоящего Договора управления и организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности. В целях реализации настоящего пункта расчёт общей суммы просроченной задолженности производится в целом по МКД независимо от количества должников.
- г) в одностороннем порядке по инициативе организации с предварительным Уведомлением Собственников не менее чем за 1 (один) месяц при принятии Собственниками решения по пункту 4.6 «в».

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации организация:

а) вправе потребовать от Собственников возмещения фактических расходов, в.ч. в объеме средств, инвестированных организацией в общее имущество, в случаях указанных в п.3.2.10 настоящего договора, понесенных организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора передать имеющуюся в наличии техническую документацию по указанному дому вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решения собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения (й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются организацией в подъездах МКД и направляются в орган местного самоуправления.

д) при ликвидации организации, как юридического лица либо ограничения в установленном

законодательством порядке её уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;

е) досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников помещений допускается при существенном нарушении договора со стороны организации. Данные нарушения должны быть неоднократными (в течение календарного года) и подтверждаться документально актами нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

ж) по иным основаниям предусмотренным законодательством РФ.

6.4. Настоящий договор хранится у организации. Собственники вправе получить копию настоящего договора в течение 10 рабочих дней со дня подачи заявления. В случае избрания на общем собрании уполномоченного собственников, копия настоящего договора хранится у данного лица.

6.5. В случае если какие-либо пункты настоящего договора будут признаны недействительными и не подлежащими исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности, применимости остальных пунктов договора.

6.6. В случае прекращения у лица права собственности напомещение настоящий договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Новый собственник становится стороной настоящего договора с момента государственной регистрации права собственности на помещение.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между организацией и Собственниками.

7.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.3. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.4. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Режим работы Управляющей организации: понедельник – пятница с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., перерыв с 12 час.00 мин. до 13 час.00 мин., выходные дни – суббота, воскресенье, телефон аварийно-диспетчерской службы 8 48(533) 7-93-42.

7.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 2 Состав общего имущества;

Приложение № 3 Границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 4 Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества;

Приложение № 5 Перечень работ по текущему ремонту;

8. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

Утверждение Собственниками условий настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

ОРГАНИЗАЦИЯ:

АО «СХК «Север-Инвест»

Почтовый адрес: г.Ярославль, Ленинградский пр-т 103-2

Почтовый адрес: ул.Ленина, д.10а, п.Константиновский, Тутаевский район, Ярославская область

ИНН 760203764/КПП760201001

Р/с 4070281050577030160387

В Северном банке СБ РФ г. Ярославль БИК 047888670 К/С 301018000000000670

Генеральный директор

_____ **А.В.Васильев**

Состав общего имущества, обслуживаемого организацией

1. В состав общего имущества входят:

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, лифты, лифтовые и иные шахты, 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 и 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.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов,

автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границе, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Приложение № 3
к договору оказания услуг по содержанию и выполнению работ
по ремонту общего имущества дома
от «01» марта 2017г.

Границы ответственности организации	Границы ответственности Собственника помещения
1	2
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, сантехническое оборудование в квартире.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	4. Обогревающие приборы и часть внутриквартирной разводки до запорно-регулирующей арматуры.
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заполнений.	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).

Приложение № 4
к договору оказания услуг по
содержанию и выполнению работ
по ремонту общего имущества дома
от «01» марта 2017г.

Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества

Виды работ	Периодичность
1	2
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества жилого дома:	
а) стены и фасады:	
плановые осмотры	два раза в год

отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток
удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) крыши и водосточные системы:	
плановые осмотры	два раза в год
уборка мусора и грязи с кровли	два раза в год
удаление снега и наледи с кровель	в зимний период по мере необходимости
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере выявления в течение пяти суток
прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение двух суток
ремонт слуховых окон, люков и входов на чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере выявления в течение пяти суток
проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения:	
плановые осмотры	два раза в год
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов
укрепление или регулировка пружин на входных дверях	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время - в течение одних суток; в летнее время - в течение трех суток
закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере выявления
закрытие и раскрытие продухов	два раза в год
г) печи, очаги, вентканалы:	

осмотры печей, очагов, осмотр и очистка дымоходов, газоходов, вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей, предтопочных листов и др.)	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов)
проверка дымоходов: кирпичные	один раз в три месяца один раз в год
асбоцементные вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	два раза в год
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	один раз в три года
д) внешнее благоустройство:	
закрытие и раскрытие прямков	два раза в год
окраска решетчатых ограждений в подъезде	один раз в год
е) санитарная очистка придомовой территории:	
очистка прямков	ежедневно
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка	ежедневно в зимний период
уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	в зимний период с периодичностью в зависимости от классности
транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	ежедневно в зимний период по мере необходимости
подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	в теплый период с периодичностью в зависимости от классности
сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	по мере необходимости, но не реже двух раз в год
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, не включая жилые помещения	два раза в год
периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период	еженедельно
консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры (включая жилые помещения)	планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей, незамедлительно
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	один раз в год, по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
уплотнение сгонов; устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов	один раз в год

очистка грязевиков воздухооборников, вантузов	один раз в год
слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере выявления дефектов
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
сезонные обходы и осмотры систем, не включая жилые помещения	один раз в год
содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), не включая жилые помещения	планово - один раз в год, по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений, не включая жилые помещения	по мере выявления
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые / не жилые помещения	по мере выявления немедленно
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
утепление трубопроводов	по мере выявления
прочистка дренажных систем	один раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети	два раза в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере выявления
обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	один раз в год
в) электроснабжение:	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четырех электроламп в год на одну световую точку
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение трех часов, в течение семи суток
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений

проверка заземления электрокабелей	один раз в год
замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
проверка заземления оборудования	ежемесячно
г) специальные общедомовые технические устройства:	
техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
д) мусоропроводы:	
профилактический осмотр мусоропровода и устранение мелких дефектов на стволах мусоропроводов и загрузочных клапанах	один раз в месяц
удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
уборка мусороприемных камер	ежедневно
очистка загрузочных клапанов мусоропровода	один раз в неделю
дезинфекция, дезинсекция мусоросборной камеры	ежеквартально
устранение засоров стволов мусоропроводов	по мере выявления в течение одних суток
мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	два раза в год
дезинфекция мусоросборников	один раз в месяц
1.3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) центральное отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, не включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
земляные работы	по необходимости
откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой	по необходимости

отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости
--	------------------

Приложение № 5
к договору оказания услуг по
содержанию и выполнению работ
по ремонту общего имущества дома
от «01» марта 2017г.

Перечень работ по текущему ремонту

1. Работы по текущему ремонту	Периодичность
1.1. Фундаменты:	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания Собственников
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под деревянными зданиями	
устройство и ремонт вентиляционных продухов	
восстановление приемков, входов в подвалы	
1.2. Фасады:	
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания Собственников
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, козырьков	
ремонт (восстановление) архитектурных деталей, облицовочных плиток, штукатурки, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей	
смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен	
утепление промерзающих участков стен	
замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах	
ремонт и окраска фасадов	
1.3. Перекрытия:	
частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки (утепление) и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе

заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
1.4. Крыши:	
усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций	
все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и проч.	
замена водосточных труб	
ремонт и частичная замена участков рулонных кровель	
замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	
восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов	
устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	
ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	
ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
1.5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
установка доводчиков пружин, упоров и пр.	
смена оконных и дверных приборов	
1.6. Стены и перегородки:	
усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка трещин перегородок	
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;	
заделка отверстий, гнезд, борозд	
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
1.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы	

заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	
частичная замена и укрепление металлических и деревянных перил	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных ограждений	
восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
восстановление приямков, входов в подвалы	
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	
1.8. Полы:	
замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
1.9. Печи и очаги:	
все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях	один раз в год
ремонт и восстановление работоспособности дымоходов, газоходов	один раз в год
1.10. Внутренняя отделка:	
выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании)
1.11. Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в жилом здании)
утепление труб, приборов, расширительных баков	
восстановление разрушенной тепловой изоляции	
1.12. Холодное и горячее водоснабжение:	

уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в жилом здании)
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей
утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема)
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	
ремонт и замена насосов и электродвигателей малой мощности	
замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды	
ремонт теплообменников (бойлеров), включая насосные установки; при закрытой схеме горячего водоснабжения	по мере выявления неисправностей
1.13. Канализация:	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании), по мере выявления дефектов
1.14. Газоснабжение:	
ремонт и замена общедомовых газовых сетей	по договору со специализированной организацией, по мере выявления дефектов
1.15. Электроснабжение и электротехнические устройства	
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания (в т.ч. места общего пользования квартир коммунального заселения и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности) и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	

замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит отечественного производства	
1.16. Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухни, ванн и санузлов жилых помещений	при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	общего объема в жилом здании, по мере выявления дефектов
1.17. Мусоропроводы:	
планово-предупредительный ремонт	один раз в пять лет
восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	по плану
1.18. Специальные общедомовые технические устройства:	
ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	по договору со специализированной организацией
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	(при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), в соответствии с требованиями технической нормативной документации
ремонт и замена почтовых ящиков	на системы и оборудование, по мере выявления дефектов
ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	
1.19. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
обрезка ветвей деревьев и кустарников, посадка зеленых насаждений, восстановление газонов	по плану и по мере необходимости

