



г. Белгород

2012 года

ООО «Жилищное управление ЖК «Стр.» в лице директора Череметьева Юрия Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома № 22 ул. Машковцева  
г. Белгорода на основании решения общего собрания, именуемые в дальнейшем «Собственники», далее по договору «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 4 от "25" мая 2012 г.), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его подписанием.

1.3. Условия настоящего Договора являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При смене Собственника на него автоматически переходят условия настоящего Договора.

1.5. При выполнении условий, изложенных в Договоре Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Федеральным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Принятыми соглашениями общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными правовыми актами федерального и жилищного законодательства Российской Федерации.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу:

г. Белгород, ул. Машковцева, д. 22, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих (кроме газоиспользующих) и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников.

2.1.2. Представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контролях, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, или путем заключения от собственного имени и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.1.4. Контроль и требование исполнения договоров обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг и ресурсов.

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.

2.1.8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.9. Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.

2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.13. Хранение копий право удостоверяющих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.15. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.17. Подготовка предложений Собственникам по вопросам капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции общего имущества.

2.1.18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.19. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), в соответствии с решением общего собрания собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.

2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью договора.

По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственникам.

2.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Данным эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием

и индивидуальным является: на системе водоснабжения - опекающая арматура (первый

вентиль); на системе канализации - расширительный бак на стояке; по

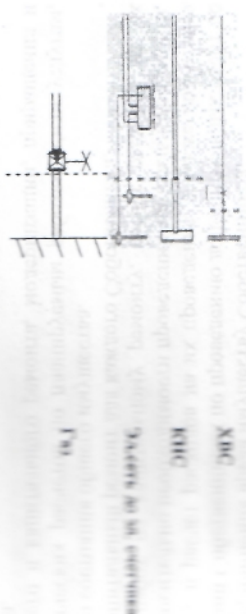
автоматизированно - отходящий от аппарата защиты (автоматический

выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; на системе

отопления - квартирный паровой радиатор на стояке газоснабжения по строительным

нормативам - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная

дверь в кеврир; Пунктирной линией обозначены границы ответственности между  
Собственниками и Управляющей организацией.



Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности  
между общедомовым оборудованием и ресурсоснабжающими организациями является:

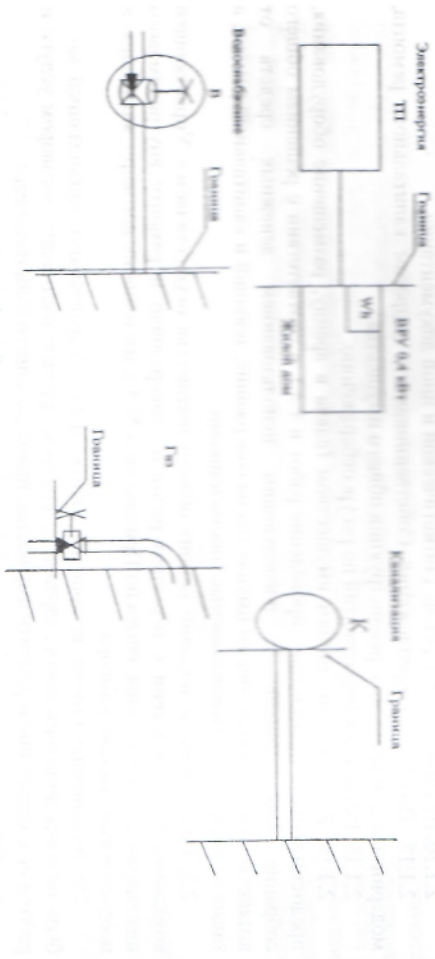
**Электросети** — окончечный питающий кабель в ВРУ жилого дома;

**Водоснабжение** — трубопровод от фидера здания в сторону водоканального узла;

**Канализация** — до первого канализационного колодца от подъезда;

**Газ** — место соединения первого запорного устройства с внешней  
газосредствительной сетью.

Чертой обозначены границы ответственности между Управляющей организацией  
и ресурсоснабжающими организациями.



### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.  
2.1, 2.2 настоящего Договора.

— организовать работы по содержанию и текущему ремонту;

3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий,  
предусмотренных п. 2.1.1 — 2.1.22 настоящего Договора.

3.1.3. В случае привлечения третьих лиц для назначения, сбора, расщепления и  
перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, и  
прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.4. По требованию Собственников предоставлять годовую отчет об исполнении  
предмета настоящего Договора в течение второго квартала года, следующего за отчетным.

3.1.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном  
переезде и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании  
их не по назначению.

#### 3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему, капитальному ремонту  
самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников  
за содержание, текущий и капитальный ремонт, и прочие услуги самостоятельно, либо путем  
привлечения третьих лиц.

#### 3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.4. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1  
настоящего Договора.

3.2.5. Принимать меры по возмещению задолженности Собственников по оплате за  
содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.6. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением  
их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.7. Использовать персональные данные Собственников при исполнении обязательств  
по Договору управления.

3.2.8. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги не  
предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если  
необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью  
проживающих в МКД, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба  
общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана  
проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг  
осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и  
ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Информирование Собственников  
осуществляется путем вывешивания уведомления на входные двери каждого подъезда.

3.2.9. Предоставлять в пользование третьим лицам помещение и (или) элементы общего  
имущества МКД направлять на проведение дополнительных видов работ.

3.2.10. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо о необходимости  
проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ. При  
отказе Собственников помещений от проведения капитального ремонта управляющая  
организация обязана обратиться в органы местного самоуправления для установления размера  
платы на капитальный ремонт.

3.2.11. Управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и  
сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в  
зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств  
Собственников и ее производственных возможностей.

#### 3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Передавать Управляющей организации полномочия по Управлению  
многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

3.3.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт и прочие услуги в порядке и в  
сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем  
состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой  
территории, зеленым насаждениям.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику  
имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему  
имуществу.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования оборудованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, возносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в сантехнический унитаз мусора и отходов, запрещенных законодательством, допускать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электрожевательными, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае приобретения электрооборудования прибором высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.3.10. Не допускать установку автономных предохранительных устройств, затронувших коридоры, проходы, лестничные клетки.

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственников на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. Допускать в помещении должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ в установленном законодательством порядке, в том числе для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборной учета и контроля.

3.3.14. Не передавать предусмотренные п.2.1 настоящего Договора права другим управляющим организациям и третьим лицам в период действия настоящего Договора.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отключении жилого помещения.

3.3.17. При отключении помещения третьим лицом, уведомить об условиях настоящего Договора, которые являются обязательными для покупателя жилого помещения в многоквартирном доме.

3.3.18. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг газоснабжения.

3.3.19. Самостоятельно заключать договоры со специализированной организацией на обслуживание газопользующего оборудования, определенного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора.

3.3.20. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственники муниципальных помещений обязаны информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.4. Собственники вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации предоставления копии настоящего Договора с возмещением соответствующих расходов Управляющей организации на ее изготовление.

3.5. Собственники не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электрооборудование приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности вводной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющуюся схему учета поставки коммунальных услуг.

3.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.5. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за управление, содержание и ремонт включается в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых бытовых отходов, аварийно-диспетчерское обслуживание, а также представительство интересов собственников во всех учреждениях, государственных органах и иных организациях.

На момент заключения настоящего договора тариф по содержанию жилья для дома № 22 ул. Машковцева, составляет 10,67 руб./м<sup>2</sup>.

Плата за вывоз ТБО включена в тариф по содержанию жилья. Тариф за захоронение ТБО устанавливается РЭК Белгородской области.

Размер платы за услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту устанавливается общим собранием Собственников ежегодно. В случае если Собственниками не будет проведено собрание по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, или произведено собрание, но не утверждён тариф, Управляющая компания оставляет за собой право проиндексировать размер платы за содержание и ремонт жилья, в соответствии с коэффициентом инфляции. Кроме того, тариф может быть утверждён органами местного самоуправления на основании расчетов, представленных Управляющей организацией.

В случае если Собственниками не будет проведено собрание по утверждению перечня выполняемых работ, или проведено собрание, но не утверждён перечень, Управляющая компания оставляет за собой право самостоятельно установить перечень выполняемых работ. При этом объем работ не может быть ниже минимального, утвержденного законодательно на момент события.

Размер оплаты за капитальный ремонт устанавливается Собственниками на общем собрании совместно с Управляющей организацией, оформляется письменно дополнителным соглашением к данному договору и подписывается сторонами.

4.2. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

4.3. Не использование собственником, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.4. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете.

4.5. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ неадекватного качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с нарушением угрозы жизни и здоровью граждан.

предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за не выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим 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 обязательств.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности).

5.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.5. В случае ограничения Собственниками доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а так же аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственников.

5.6. При привлечении Собственниками сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственников, общему имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5.7. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5.8. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, отложенных Собственниками за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

## 6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

6.1. Решение об организации общего собрания собственников многоквартирного дома принимается собственниками.

6.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания помещений информаций на доске объявлений.

6.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе любого собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

6.4. "Собственники" взаимодействуют с "Управляющей организацией" по вопросам настоящего договора через председателя совета многоквартирного дома, определенного решением общего собрания.

## 7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случаях предусмотренных действующим

законодательством, если Собственники погасили задолженность перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещения должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2. Договор управления считается прекращенным, если собственники помещения приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания направили Управляющей организации копии протокола общего собрания и бланки голосований.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить орган местного самоуправления для принятия или соответствующих решений.

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

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» ноября 2012.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на два года.

8.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора, по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок.

## 9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей организации;

- участия Собственников или уполномоченного ими лица в проведении осмотра общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;

- инициативы Собственниками или уполномоченным ими лицом фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

**1. Примерный Перечень работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования**

Вид работ	Состав работ	Периодичность
Санитарно-технические работы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проведение осмотра (обследования) инженерного оборудования и коммунальной заданной перед началом отопительного сезона.</li> <li>- Осмотр после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.</li> <li>- Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удовлетворительного функционирования.</li> <li>- Проверка с решением внутренних канализации до колодца на выпуске.</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>В течение 1 суток</p> <p>В течение 3 суток</p> <p>В течение 1 суток</p>
Работы по ремонту электросетей и электрооборудования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проведение осмотра (обследования) электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды).</li> <li>- Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.</li> <li>- Ремонт электрооборудования служебных и вспомогательных помещений (лестничных клеток, vestibule, подвалов, чердаков).</li> <li>- Ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств.</li> <li>- Ремонт и смена светильников. Замена ламп накаливания и люминесцентных. Замена автоматов, пакетных переключателей, устройств защиты отключения (УЗО), выключателей. Замена одельных местами электропроводки.</li> <li>- Восстановление освещения в подвалах, технических коридорах во взрывобезопасном исполнении.</li> <li>- Эксплуатация световых знаков и уличных указателей.</li> <li>- Устранение неисправностей по заявкам жильцов.</li> </ul>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>Постоянно</p> <p>Постоянно</p> <p>Постоянно</p> <p>По мере поступления заявок</p>
Сварочные работы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проведение ежегодных осмотров инженерного оборудования и коммунальной заданной перед началом отопительного сезона в целях выявления речей сварочных швов.</li> <li>- Выполнение сварки деталей, узлов, конструкций и трубопроводов во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры.</li> <li>- Замена аварийных участков трубопроводов длиной до двух метров систем центрального отопления и торчащего водоснабжения.</li> <li>- Наплавка раковины и трещин.</li> <li>- Сварочные работы при ремонте мусоропровода мусоропровода.</li> <li>- Выполнение непредвиденных работ.</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>В течение 3 суток</p> <p>В течение 3 суток</p> <p>В течение 1 суток</p> <p>В течение 3 суток</p> <p>По мере необходимости</p>
Работы по ремонту	Ремонт, сборка, регулировка, испытание,	1 раз в год

- участия Собственников или уполномоченного ими лица в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- обращения в органы, осуществляющие государственной контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству;

9.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

9.3. Управляющая организация по окончании года в течение 2-го квартала, предоставляет Председателю совета многоквартирного дома письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период. В случае, если уполномоченное лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из Собственников.

**В отчете указываются:**

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренным в Приложении № 1 к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора;
- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг и ресурсов;
- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 10.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.
- 10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.
- 10.3. Договор составлен на 20 страницах и содержит 1 Приложение.

**10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

«Управляющая организация»

ООО «Жилищное управление - ЖВК-1»  
г. Белгород ул. Потова, 48-А  
ИНН 3123148080, КПП 312301001  
Р/с 40702810400000000484  
К/с 30101810300000000747  
В ОАО «Северинвестбанк» г. Белгород  
БИК 041403747 ОГРН 106312156183

Директор ООО «ЖВК-1»

Ю.Г. Шереметьев

«Собственник»	
№ п/п	Имя, Фамилия, Отчество
1	Иванов И.И.
2	Петров П.П.
3	Сидоров С.С.
4	Кузнецов К.К.
5	Лебедев Л.Л.
6	Зайцев З.З.
7	Смирнов С.С.
8	Мухоморов М.М.
9	Ильин И.И.
10	Васильев В.В.
11	Попов П.П.
12	Соловьев С.С.
13	Курочкин К.К.
14	Новиков Н.Н.
15	Харин Х.Х.
16	Морозов М.М.
17	Павлов П.П.
18	Соколов С.С.
19	Степанов С.С.
20	Савин С.С.
21	Савин С.С.
22	Савин С.С.
23	Савин С.С.
24	Савин С.С.
25	Савин С.С.
26	Савин С.С.
27	Савин С.С.
28	Савин С.С.
29	Савин С.С.
30	Савин С.С.

Контрольно-измерительных приборов и автоматики	встроявка, монтаж, наладка и сдача в период контрольно-измерительных автоматических и других приборов и механизмов. Составление и монтаж схем соединений. Окраска приборов. Пайка различных припоями. Настройка и наладка устройств релейной защиты, электроавтоматики, телемеханики. Выявление и устранение дефектов в работе аппаратуры. Регулирование и проверка по классам точности всех видов контрольно-измерительных приборов, авторегуляторов и автоматов питания. Составление дефектных ведомостей и заполнение паспортов и аттестатов на приборы и автоматику.	в период подготовки к работе в осенне-зимний период
Работы по обслуживанию газовых систем и общедомовых технических устройств	Техническое обслуживание наружного, вводного и внутреннего газопроводов жилых домов. Обслуживание систем дымоудаления.	Постоянно Постоянно

2. Перечень работ по ремонту конструктивных элементов жилых зданий и придомовых территорий

Вид работ	Состав работ	Периодичность
1	2	3
Кровельные работы	- Проведение осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды). - Осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, лавин стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - Локализация протечек, устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли и т.д.	2 раза в год В течение 1 суток В течение 3 суток
Малые работы	- Проведение осмотров окрашенных поверхностей в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды). - Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, лавин стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - Выполнение малярных работ, связанных с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов здания или оборудования в нем. - Выполнение работ по ликвидации последствий протечек, проведение клеевой и изоласковой окраски фасадов, стен, окон, раздаточной, труд отодвигания, края и их конструктивных элементов. - Устранение неисправностей по заявкам жильцов.	2 раза в год В течение 1 суток В течение 10 суток В течение 1 недели По мере поступления заявок
Штукатурные работы	- Проведение осмотров состояния облицовки штукатурки фасадов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды). - Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, лавин стихийного характера с	и 2 раза в год и В течение 1 суток

Плотничные работы	Целью выявления неисправностей и их устранения. - Ремонт штукатурки стен потолков, карнизов, откосов оконных и дверных проемов помещений. Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт, ремонт цементных полов в подвалах и на лестничных клетках (заделка выбоин). - Укрепление элементов облицовки стен, лентных изделий и других выступающих конструкций, угрожающих безопасности людей. Устранение неисправностей конструктивных элементов здания.	2 раза в год В течение 1 суток	По графику текущего ремонта
Стекольные работы	- Резка стекла по размерам и конфигурации и их обточка. - Вставка стекла в деревянные, металлические, железобетонные, пластиковые и другие проемы, закрепление стекол и др. - Ремонт деревянных лестниц, перил и прогильжопожарных лифтов. - Работы по антисептической и противопожарной защите деревянных конструкций. - Укрепление флагодержателей и домовых знаков. - Устранение неисправностей по заявкам жильцов.	По мере необходимости В период подготовки к работе в осенне-зимний период и по мере необход.	По мере поступления заявок
Смолярные работы	- Проведение осмотров помещений здания, его конструктивных элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды). - Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, лавин стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - Работы по поддержанию в исправном состоянии оконных и дверных заполнений и их ремонт. - Замена створок оконных переплетов, форточек, дверных пологен, витражных и витражных заполнений, стеклоблоков в помещениях. Ремонт и установка пружин на входных дверях. - Выполнение работ по созданию нормативного температурно-влажностного режима в чердачном и подвальной помещениях, в гаражном подполье. - Устранение неисправностей по заявкам жильцов.	2 раза в год В течение 1 суток Постоянно	По мере необходимости 1 раз в год
Ремонтно-строительные работы	- Проведение осмотров помещений здания, его конструктивных элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и	2 раза в год	По мере поступления заявок

осенне-зимний период).			
- Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, взрывов стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.			В течение 1 суток
- Проверка и промазывание под облицовку парадных поверхностей. Замена облицовочных плит.			По графику текущего ремонта
- Ремонт плиточных полов. Насечка и разломка бетонных и железобетонных конструкций. Замена высотки, отверстий и борозд бетонной смеси.			По мере наступления аварийной ситуации
- Расшивка швов ранее вложенной кладки, замена подоконных плит и отдельных ступеней лестниц. Монтаж вентиляционных блоков и др.			По мере необходимости
- Слесарная обработка деталей оборудования. Разметка деталей под обрезку и сверление, установка и разборка подъемных устройств. Разметка деталей по чертежам и эскизам.			По мере необходимости
- Термезализация стыков панелей.			По мере необходимости
- Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и наезов для конькобежцев-мусороборотников.			По мере необходимости
<b>Сварочные работы</b>			
- Проведение осмотров конструктивных элементов зданий.			1 раз в год
- Выполнение сварки деталей, узлов, конструкций во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры и др.			По мере необходимости
<b>Подсобные работы</b>			
- Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений после проваивающего ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, от случайного мусора. Подрубка крупнотабаритного мусора, металлолома, вторичного сырья. Складские работы.			В течение 3 суток после проведения работ
- Выполнение других непредвиденных работ.			По мере необходимости

**3. Перечень и периодичность работ по уборке территорий домовладений**

Вид работ	Периодичность работ
Холодный период	
Подметание свежесыпанного снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежесыпанного снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки во время снегопада
Очистка территории от наледи и льда	ежедневно
Подметание территории в дни без снегопада	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки

Вид работ	Периодичность
Сдвигание свежесыпанного снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Теплый период	
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	ежедневно
Частичная уборка территории осадками более 2 см	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	2 раза в месяц
Пропирка указателей улиц и промывка номерных фондрей	5 раз в теплый период
Уборка газонов	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками	2 раза в сутки

**4. Перечень и периодичность работ по обслуживанию мусоропроводов**

Вид работ	Периодичность
Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка запорочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Уборка бункеров мусоропроводов	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов системы мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусороборотников	1 раз в квартал
Устранение засора	По мере необходимости

**5. Периодичность работ по уборке лестничных клеток**

Вид работ	Вид обслуживания на лестничных клетках			
	оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю	1 раз в неделю	Ежедневно	Ежедневно
Мытье пола кабина лифта	-	-	Ежедневно	Ежедневно
Влажная пропитка стен, дверей, плафонов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

слаботочных устройств, почтовых ящиков				
Мягкие лестничных площадок и маршей	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
Очистание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Мытье окон	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

№	Вид работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 м2 общей площади (рублей в месяц)
<b>I. Содержание помещений общего пользования</b>				
	Площадь, м2			
1.	Работы по уборке лестничных клеток		60981,09	0,91
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	4 раза в неделю		
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю		
1.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электосчетчиков и слаботочных устройств	1 раз в год		
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в год		
1.5.	Омывание пыли с потолков	2 раз в год		
1.6.	Мытье стен, дверей, окон	2 раза в год		
1.7.	Влажная протирка потолочных решеток и приямков	1 раз в месяц		
1.8.	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю		
<b>II. Уборка придомовой территории</b>				
2.	Работы по уборке придомовой территории		97830,01	1,47
2.1.	Холодный период			
2.1.1.	Подметание свежесыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада		
2.1.2.	Санивание свежесыпавшего снега толщиной слоя выше 2 см	Через 3 часа во время снегопада		
2.1.3.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридом	2 раза в сутки во время гололеда		
2.1.4.	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территории, свободных от снежного покрова)	1 раз в двое суток в дни снегопада		
2.1.5.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток во время гололеда		
2.1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
2.1.7.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
2.2.	Теплый период			
2.2.1.	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 2-е суток		
2.2.2.	Подметание территорий в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2-е суток (70% территории)		

2.2.3.	Подметание территории в дни с осадками свыше 2 см	1 раз в 2-е суток (50% территории)		
2.2.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
2.2.5.	Уборка газонов	1 раз в 2-е суток		
2.2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2-е суток		
2.2.7.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
2.3.	Прочие материальные затраты на санитарное содержание	Постоянно	1117,64	0,02
2.4.	Вывоз КТМ	Постоянно	12675,66	0,19
<b>III. Ремонт и обслуживание конструктивных элементов и внешнее благоустройство</b>				
3.	Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и внешнее благоустройство		84473,65	1,27
3.1.	Профосмотр конструктивных элементов, в том числе:			
3.1.1.	Общие и частичные осмотры кровельных покрытий	6 раз в год		
3.1.2.	Общие и частичные осмотры конструктивных элементов	2 раз в год		
3.2.	Ремонт конструктивных элементов			
3.2.1.	Ремонт шиферного покрытия и устранение течи	По мере необходимости		
3.2.2.	Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундамента стен и др.	По мере необходимости		
3.2.3.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	По мере необходимости		
3.2.4.	Пробитие дополнительных гвоздей в шиферную кровлю	2 раза в год		
3.2.5.	Смена или ремонт откоски	По мере необходимости		
3.2.6.	Восстановление приямков, входов в подвалы	По мере необходимости		
3.3.	Техническое обслуживание конструктивных элементов			
3.3.1.	Утепление подвалов и подвездов	1 раз в год		
3.3.2.	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	1 раз в год		
3.3.3.	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	По мере необходимости		
3.3.4.	Антивеспривание и антипиривание деревянных конструкций	По мере необходимости		
3.3.5.	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	По мере необходимости		
3.3.6.	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	По мере необходимости		
3.3.7.	Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и дверей на замки	По мере необходимости		
3.3.8.	Смазывание подвальных дверей	2 раза в год		
3.3.9.	Смазывание замков техпомещений	1 раз в год		
3.3.10.	Укрепление и регулировка доводчиков	2 раза в год		
3.4.	Внешнее благоустройство			
3.4.1.	Частичный ремонт тротуарной плитки	По мере необходимости		
3.4.2.	Огражда решетчатых ограждений, оград	1 раз в год		
3.4.3.	Установка урн	По мере необходимости		
3.4.4.	Окраска урн	1 раз в год		
3.4.5.	Ремонт скамеек, качелей и т.д.	Постоянно		
3.4.6.	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год		

IV. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и МОП			
4.	Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и МОП		67031,62
4.1.	Подготовка к сезонной эксплуатации		
4.1.1.	Ремонт и тех. обслуживание задвижек ХВС	1 раз в год	2783,90
4.2.	Общие и частичные осмотры и обслуживания		
4.2.1.	Общие и частичные осмотры общей системы холодного водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	8 раз в год	12141,17
4.2.2.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках	8 раз в год	1257,12
4.2.3.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	6937,81
4.3.	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и МОП		
4.3.1.	Проверка и прочистка дымоходов и вентканалов	1 раз в год	6413,00
4.3.2.	Дератизация	1 раз в год	4880,01
4.3.3.	Аварийное обслуживание	Постоянно	8672,82
4.3.4.	Техобслуживание автотных и внутренних газопроводов	Постоянно	7205,11
4.3.5.	Очистка текстижей от мусора со сбором его в тару и отноской в установленное место	1 раз в год	4298,06
4.3.6.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год	2431,13
4.3.7.	Удаление с крыш снега и наледи	1 раз в год	1296,60
4.3.9.	Электроизмерения	1 раз в 3 года	6773,33
4.4.	Мелкий ремонт		
4.4.1.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	По мере необходимости, но не менее 2-х раз в год	810,14
4.4.2.	Ремонт ВРУ	1 раз в год	1131,41
V. Прочее			
5.1.	Электроэнергия на освещение МОП	Постоянно	10963,36
5.2.	Зарплаты на оплату труда работников РЭС	Постоянно	1839,21
5.3.	Транспортные расходы	Постоянно	46904,70
5.4.	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости	3526,67
5.5.	Услуги ООО "РРКЦ"	Постоянно	8816,68
5.8.	Затраты по управлению домом	Постоянно	177009,35
<b>Итого</b>			
<b>Дополнительные работы</b>		разовая	89280,70
<b>Итого с учетом доп работами</b>			648677,05
<b>Вывоз ТБО</b>		Постоянно	63378,3
<b>Итого с учетом ТБО</b>			712055,35

«Управляющая организация»  
 ООО «Жилищное управление – ЖК-1»  
 г. Белгород ул. Попова, 48-А  
 ИНН 3123148080, КПП 312301001  
 Р/С 40702810400000000484  
 К/С 30101810300000000747  
 В ОАО «Северинвестбанк-г. Белгород»  
 БИК 041403747 ОЛРН 106312156183  
 Директор ООО «ЖК-1» Ю.Г. Череметьев

«Собственник»

Перечень общего имущества многоквартирного дома

1.	Адрес многоквартирного дома	ул. Милославская, 22
2.	Серия, тип постройки	многоквартирный
3.	Год постройки	2005 год
4.	Этажность	5
5.	Колличество квартир	110
6.	Общая площадь многоквартирного дома (с лоджиями, балконами, коридорами и всеми квартирами)	7373,4 м <sup>2</sup>
7.	Общая площадь жилых помещений	5559,2 м <sup>2</sup>
8.	Общая площадь нежилых помещений	143,4 м <sup>2</sup>
9.	Степень износа по данным государственного технического учета	8 %
10.	Год последнего комплексного капитального ремонта	
11.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома * 12395,1 м <sup>2</sup>	
12.	Кадастровый номер земельного участка	31-16-0211025-135
Наименование элемента		
Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Места общего пользования	Площадь	101,7 м <sup>2</sup>
Лестничные клетки	Площадь	398,7 м <sup>2</sup>
Технические подвалы	Площадь	1488,1 м <sup>2</sup>
Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвалы:		
1.	Электрические сети,	
2.	Сети холодного водоснабжения,	
3.	Канализационные сети,	
Перечень установленного инженерного оборудования:		
1.	Волокна	Вид кровли двускатная (указать плоская, одностатная, двускатная, иное)
Кровля	Материал кровли шифер	Площадь кровли 1934,53 м <sup>2</sup>
Каналы дымоудаления	Колличество	85 шт.
Вентилиационные каналы	Колличество	95 шт.
Водооточные желоба/водосточные трубы	Колличество желобов	48 шт.
Светильники в местах общего пользования	Колличество	142 шт.
Электрощитки	Колличество	35 шт.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однопроводном исполнении:	
	1. Ø20 мм	445 м
	2. Ø32 мм	468 м
	3. Ø89 мм	254 м
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Колличество:	
	1. задвижек	1 шт.
	2. вентилей	0 шт.
	3. кранов	132 шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность:	
	1. Ø32 мм сталь	255 м
	2. Ø40 мм	9 м
	3. Ø50 мм	55 м
	4. Ø15 мм	33,5 м
	5. Ø76 мм	2 м
	6. Ø89 мм	54 м
	7. Ø25 мм	162 м
Надлежащие вентили, краны на системах водоснабжения	Колличество:	
	1. задвижек	5 шт.
	2. кранов и вентилей	164 шт.