

г.Ижевск

« 17 » ноября 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Камбарская», являющееся застройщиком Многоквартирного одноподъездного жилого дома в микрорайоне А-11 в Первомайском районе г.Ижевска, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющей компании ООО «ХАБ Хаус», действующей на основании договора о передаче функций единоличного исполнительного органа Управляющей компании от 07.08.2009г., в лице Генерального директора Баушева Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Наш Дом»**, в лице директора Ходырева Константина Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор), на следующих условиях.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с частями 13, 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ на управление многоквартирным домом в период после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного одноподъездного жилого дома в микрорайоне А-11 в Первомайском районе г.Ижевска на земельном участке по адресу: Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул.Камбарская**, (далее именуемый «Многоквартирный дом»).

1.2. Настоящий договор заключен Застройщиком и Управляющей компанией в интересах участников долевого строительства вышеуказанного жилого дома, далее именуемых «Собственники жилых помещений».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая компания по поручению Застройщика от своего имени, за счет Застройщика, обязуется за вознаграждение организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Застройщику и собственникам помещений в данном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется статьей 36 Жилищного Кодекса РФ, а также Приложением № 2 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. осуществлять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором;

3.1.2. исполнять обязательства только в пределах порученных полномочий, предусмотренных настоящим Договором;

3.1.3. организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, путем заключения договоров от своего имени, за счет средств Застройщика с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг;

3.1.4. контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Застройщику и собственникам жилых помещений жилищно-коммунальных и прочих услуг;

3.1.5. принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам;

3.1.6. организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Застройщика за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи права на

Управляющая компания

Застройщики

Стр. 1 из 17

осуществление таких действий по договору третьим лицам; организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг;

3.1.7. с даты подписания акта приема-передачи квартиры участнику долевого строительства осуществлять прием платежей от него с соответствующим уменьшением размера платежей Застройщика;

3.1.8. фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.1.9. фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома;;

3.1.10. производить проверку технического состояния Общего имущества;

3.1.11. вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальным услугам;

3.1.12. принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

3.1.13. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, путем заключения договоров с подрядными организациями;

3.1.14. вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Застройщика и собственников жилых помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

3.1.15. организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации;

3.1.16. вести регистрацию и учет граждан, собственников жилого помещения, по месту проживания и месту пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» (Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713);

3.1.17. организовывать и выполнять мероприятия по ГО и ЧС, мобилизации населения (обеспечение оповещения, средств защиты, содержание укрытий и т.п.), предусмотренные законодательством РФ.

3.1.18. вести учет выполненных работ по заявкам населения;

3.1.19. информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.20. информировать Застройщика и собственников жилых помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах;

3.1.21. производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.22. ежеквартально, в течение десяти дней нового квартала следующего за отчетным, представлять отчет о выполнении предмета настоящего Договора;

3.1.23. организовывать производство работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по согласованию с Застройщиком (кроме аварийных и иных необходимых для поддержания надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома работ, которые производятся без такого согласования);

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и прочие организации, а также заключать с данными организациями договора от своего имени, за счет Застройщика;

3.2.2. представлять интересы Застройщика и собственников жилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;

3.2.3. формировать предложения Застройщикам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формировать предложения Застройщикам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Застройщика;

3.2.4. хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях;

3.2.5. реализовывать мероприятия по ресурсосбережению

3.2.6. выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии поручения Застройщика за дополнительную плату;

3.2.7. ограничивать или приостанавливать подачу Застройщику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Застройщиком одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

3.2.8. принимать участие в общем собрании собственников жилых помещений, созываемом по их инициативе либо по предложению Застройщика, по выбору способа управления многоквартирным домом;

3.2.9. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.10. совершать юридически значимые и иные действия, в целях исполнения настоящего Договора.

3.2.11. представлять интересы Застройщика по защите его прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.12. расходовать средства, являющиеся разницей между начисленной Застройщику, гражданам платой за жилищно-коммунальные услуги и расходами по предоставлению жилищных, коммунальных и прочих услуг, на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;

3.2.13. изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в связи с установлением Администрацией г. Ижевска либо по согласованию с Застройщиком размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения ниже экономически обоснованных расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

3.2.14. организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах порученных работ и собранных средств;

3.2.15. в связи с задолженностью Застройщика, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, управляющая компания может отказать Застройщику в услугах, оказываемых Управляющей компанией;

3.2.16. выполнять работы, оказывать услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, своими силами, за счет Застройщиков помещений многоквартирного дома.

3.3. Застройщик обязуется:

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

3.3.2. при передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей компании снять показания средств измерения потребления услуг;

3.3.3. своевременно не позднее 3 дней с даты подписания акта приема-передачи жилого помещения передать Управляющей компании копию указанного акта;

3.3.4. до передачи участникам долевого строительства поддерживать жилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в них, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании;

3.3.5. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Застройщику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.9. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.10. предоставить Управляющей компании информацию о представителях Застройщика (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай проведения аварийных работ, в течение 5 дней с момента заключения договора;

3.3.11. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.12. в случае получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное время в Управляющую компанию;

3.3.13. не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.14. обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ;

3.3.15. в случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи Застройщик обязан сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество нового собственника жилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

3.3.16. подписывать акты приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акты подписываются от имени Застройщика его уполномоченным представителем либо руководителем, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую компанию. При неисполнении обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы или услуги – принятыми Застройщиком.

3.3.17. Застройщик обязуется предать исполнительную документацию, технический паспорт здания в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента подписания договора.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.2. получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг;



3.4.3. получать от исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

3.4.4. получать от исполнителя акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

3.4.5. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору;

3.4.6. требовать от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему Договору;

3.4.7. вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании Застройщиков.

3.4.8. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

3.5. Застройщик не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

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

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

4.2. Плата за помещения и коммунальные услуги для Застройщиков помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе вознаграждение Управляющей компании за управление многоквартирным домом и заключение договоров;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление;

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифами на жилищно-коммунальные услуги, установленными органами местного самоуправления, либо определенными Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством, если Стороны не приняли решение об установлении иного размера платы на общем собрании.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами местного самоуправления, либо определенных Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Размер платы по договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, либо на основании соглашения сторон по настоящему договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение 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. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены справкой Торгово-промышленной палаты соответствующей местности.

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

5.4. Управляющая компания отвечает за ущерб, причиненный Застройщику своими виновными действиями.

5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Застройщика из-за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта в случае непринятия решения общим собранием о сборе дополнительных средств.

5.6. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный Застройщикам в результате невыполнения работ, которые не были поручены управляющей компании, в следствие непринятия решения о их проведении Застройщиком.

5.7. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Застройщика, Застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

5.8. Управляющая компания освобождается от ответственности при невыполнении Застройщиком условий настоящего договора.

5.9. Застройщик несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в частности, случае, если в период его длительного отсутствия (более 2-х дней) не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.10. При наличии задолженности Застройщика, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, управляющая компания может обратиться в суд для взыскания данной задолженности в судебном порядке.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор действует с даты выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до подведения итогов открытого конкурса по отбору управляющей компании органом местного самоуправления либо выбора собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом.

6.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

7.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 - Перечень услуг и работ, связанных с обслуживанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение № 2 - Состав и состояние общего имущества дома.

- Приложение № 3 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

- Приложение № 4 – Структура платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.



9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО «УК «Наш Дом»

426072 г. Ижевск, ул. И.Закирова, 22, оф. 5

тел. (факс) 909-160

ИНН 1835059239 КПП 183501001

р/с 40702810268040101827 Удмуртское

отделение СБ № 8618

к/с 30101810400000000601 БИК 049401601



Директор

Ж.А.Ходырев

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Камбарская»

426069, Удмуртия г. Ижевск, ул. Песочная, 11

тел. (3412) 90-50-30, факс (3412) 90-50-35

ИНН 1831136531/ КПП 183101001

ОГРН 1091831004693

р/с 40702810868000009042 в Удм.отд. №8618

Сберегательного банка

к/с 30101810400000000601 в ГРКЦ НБ УР

БИК 049401601

Генеральный директор

Управляющей компании

ООО «ХАБ Хаус»

Баушев А.Ю.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

N п/п	Системы	Составляющие	1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду	Период выполнения
1.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см (при наличии технической возможности очистки кровли без привлечения специализированных организаций (промышленные альпинисты и т.п.)	Постоянно до 01.05, график
1.2	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории ЖФ	До 01.05
1.3	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
1.4	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также останов, и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний	После окончания отопительного периода, график
1.5	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до 01.02
1.6	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	1. Укрепление защитной решетки водоприемной воронки 2. Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока 3. Прочистка внутреннего водостока от засорения 4. Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока 5. Промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком. (до 30% от площади кровли)	в соответствии с утвержденным графиком
1.7	Инженерные коммуникации	Водоснабжение и канализация	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	До 01.06, график
1.8	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До 30.03, график
1.9	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи	До 30.03, график по мере необходимости
1.10	Строительные конструкции	Окна и двери	Укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях, при необходимости - замена	До 15.05
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду.				
2.1.	Строительные конструкции	Кровля	Уборка мусора и грязи с кровли	15.05.-15.08. график

2.2.	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций	15.05.-15.08. график, по мере необходимости.
2.3.	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	15.05.-15.08. график, по мере необходимости
2.4.	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов.	По графику 1 раз в год
2.5.	Строительные конструкции	система отопления	Проведение гидropневматической промывки системы отопления без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05.-15.08. график 1 раз в 2 года и после ремонта системы
2.6.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Испытание систем центрального отопления и сдача энергоснабжающей организации и Управляющей компании	15.05.-15.08. график
2.7.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	1. Регулировка и набивка сальников 2. Уплотнение сгонов 3. Очистка от накипи запорной арматуры 4. Отчистка грязевиков воздухозаборников, вантузов 5. Смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек 6. Врезка штурцев, воздушников, спускников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости 7. Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водонагревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков 8. Устранение засоров	По графику 1 раз в год и по мере необходимости
2.8.	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам-подающего и циркуляционного трубопроводов	15.05.-15.08. график
2.9.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	15.05.-15.08.
2.10.	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	До 15.09.
2.11	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходимости до 30.08
2.12	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	1. Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак, в подвал при наличии дверей, замков 2. Уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно

2.13	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2.14	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости
2.15	Придомовая территория		Организация субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города (раз в полгода)	При проведении осеннего месячника по благоустройству
2.16	Строительные конструкции	Кровля	Удаление снега и наледи с кровли при наличии технической возможности и соответствующим кровле техническим нормам	

3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года

3.1	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц, график
3.2	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	1 раз в месяц
3.3	Мусоропроводы		Профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола и загрузочного клапана	2 раза в месяц, график
3.4	Мусоропроводы		Уборка и санитарная очистка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц
3.5	Мусоропроводы		Уборка бункеров	1 раз в месяц
3.6	Мусоропроводы		Мойка сменных мусоросборников	1 раз в неделю
3.7	Мусоропроводы		Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
3.8	Мусоропроводы		1. Уборка мусороприемных камер, 2. Уборка вокруг загрузочных клапанов мусороприемных камер, 3. Устранение засоров	1 раз в неделю
3.9	Придомовая территория		Подметание свежеснеженного снега на асфальтированной придомовой территории	Ежедневно (зимний период)
3.10	Придомовая территория		Подметание асфальтовой территории	Ежедневно (летний период)
3.11	Придомовая территория		Подсыпка песком придомовой территории	По мере необходимости (зимний период)
3.12	Придомовая территория		Перекидывание снега и скол льда (50% асфальтированной территории)	1 раз в 2 суток
3.13	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	Ежедневно
3.14	Придомовая территория		Сезонное выкашивание газонов	

3.15	Придомовая территория		Поливка газонов из шланга (в летнее время) - при необходимости, уборка газона - ежедневно	1 раз в две недели
3.16	Придомовая территория		Ежедневная очистка контейнерной площадки, урн от мусора	Ежедневно
3.17	МОП	Входные крыльца	Ежедневная уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлических решеток и приемка	Ежедневно
3.18	Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других водоотводя-щих устройств, расположенных в пределах придомовой территории	Ежедневно
3.19	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка ливневой канализации, устранение засоров	По мере необходимости (не реже 1 раза в год)
3.20	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости
3.21	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями, замена секции чугунного радиатора)	По мере необходимости (при наличии заявки)
3.22	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием	1 раз в год
3.23	Строительные конструкции		Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов	По мере необходимости не реже 1 раза в год
3.24	Строительные конструкции		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц, сведения о проверке заносить в специальный журнал	Не реже 1 раза в месяц в зимний период
3.25	МОП	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	1 раз в месяц
3.26	МОП	Окна	Мытье окон, с участием Застройщиков занимаемых помещений	2 раза в год
3.27	МОП	Лестничные площадки и марши	1. Ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей 2. Еженедельная уборка лестничных площадок и маршей выше 2 этажей	
3.28	МОП	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц, график
3.29	МОП	Лестничные площадки и марши	Мытье окон, влажная протирка стен, дверей плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
3.30	МОП	Входные крыльца	Очистка приемка с металлической решеткой при входе на лестницу	1 раз в месяц, по мере необходимости

3.31	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
3.32	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
3.33	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, мелкий ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
3.34	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
3.35	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
3.36	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
3.37	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
3.38	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно
3.39	Инженерные коммуникации	Система отопления	1. Слив воды и наполнение водой системы отопления 2. Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	По мере необходимости
3.40	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация и расконсервация систем центрального отопления	
3.41	Инженерные коммуникации	Система канализации	Проверка исправности канализационной вытяжки	по мере необходимости, не реже 2 раз в год
3.42	МОП		Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов	
3.43	МОП		Еженедельное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	1 раз в неделю
3.44.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Замена электролампочек входной группы, тамбура, посадочных мест лифтов, первого этажа	по мере необходимости

4. Работы, выполняемые при профилактическом осмотре квартир

4.1	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	
4.2	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.3	Инженерные коммуникации		Устранение засоров ХВС, ГВС	
4.4	Инженерные коммуникации		Регулировка смывного бачка	
4.5	Инженерные коммуникации		Смена прокладок	
4.6	Инженерные коммуникации		Замена отсекающего вентиля (вентиль Застройщика занимаемого помещения).	
4.7	Инженерные коммуникации		Регулировка кранов	

4.8	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.9	Инженерные коммуникации		Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре	
4.10			Выдача рекомендаций и памяток	



г.Ижевск « » 20 г.

Комиссия в составе представителей ООО «УК «Наш Дом» _____
и уполномоченного представителя Застройщиков _____ произвела
обследование многоквартирного дома по адресу: _____
и отметила следующее:

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО МНОГОКВАРТИРНОМУ ДОМУ

Год постройки _____
Материал стен _____
Число этажей _____
Наличие подвала или полуподвала _____
Мансарда _____
Стоимость строения восстановительная _____ кв.м.
Износ _____ руб. или _____ %
Общая площадь помещений _____
В том числе:
Жилая _____
Кол-во квартир _____, комнат _____
Съемщиков жилых помещений (кол-во), жильцов _____
Торговые помещения _____, производственные _____
Учреждения _____, склады _____
Гаражи _____, встроенные _____
Прочие подсобные постройки _____
Прачечные (отдельно стоящие) _____ и др. _____

2. КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

Тип здания, помещения, конструкции	Техническое состояние	Сведения о необходимости замены или ремонта
Фундаменты		
Стены		
Фасады		
В том числе: балконы		
Карнизы (парапеты)		
Водоотводящие устройства		
Кровля		
Перекрытия		
Полы		
Окна		
Двери		
Лестничные марши		
Печи и очаги		

Благоустройство:		
Отмостки и тротуары		
Покрытие дорожных территорий		
Заборы, ограды		
Ворота		
Зеленые насаждения		

3. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление		
Радиаторы		
Горячее водоснабжение		
Приборы		
Бойлеры		
Наличие транзитных трасс		
Сети Водопровода		
Сети Канализация		
Наличие внутридомовой ливневой канализации		
Сети Электрооборудование		
Сети Осветительные точки		
Электродвигатели		
Лифты		

На основании результатов осмотра комиссия считает, что многоквартирный дом находится в _____ состоянии,

Подписи членов комиссии:

_____ (_____)

_____ (_____)

_____ (_____)

_____ (_____)

_____ (_____)

_____ (_____)



Управляющая компания _____ Застройщики _____

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта*
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время в летнее время	1 сут.
	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленной на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравления жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

* сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов



Структура платежа за жилое помещение и коммунальные услуги

Вид платежа	Размер платежа
I. Содержание и ремонт жилого помещения всего, в т.ч	12,55 руб/ м²
<i>1. Техническое обслуживание домового, инженерного оборудования, в т.ч</i>	<i>4,06</i>
Обслуживание систем отопления, водоснабжения и водоотведения	1,98
Обслуживание общедомовых узлов учета холодного водоснабжения	0,09
Обслуживание электрооборудования	0,72
Электроизмерительные работы	0,05
Содержание и очистка вентканалов	0,26
Общестроительные работы	0,25
Обслуживание ливневой канализации и дренажной системы	0,27
Обслуживание узлов учета электроэнергии	0,10
Обслуживание светоточек наружного освещения	0,34
<i>2. Санитарное содержание домовладения</i>	<i>3,61</i>
Уборка мест общего пользования	1,63
Содержание придомовой территории	1,96
Дератизация и дезинфекция мест общего пользования	0,02
<i>3. Эксплуатация лифтов</i>	<i>1,49</i>
Содержание лифта	1,31
Электроизмерительные работы, освидетельствование лифтов	0,17
Страхование лифтов	0,01
<i>4. Эксплуатация мусоропроводов, в т.ч</i>	<i>0,84</i>
Обслуживание мусоропроводов	0,78
Дезинфекция и дератизация мусоропроводов	0,06
<i>5. Вывоз ТБО</i>	<i>1,47</i>
<i>6. Благоустройство территории</i>	<i>0,34</i>
<i>7. Ремонтно- аварийное обслуживание</i>	<i>0,44</i>
<i>8. Услуги диспетчера, профосмотр</i>	<i>0,30</i>
II. Коммунальные платежи	
Отопление, руб/м ²	17,06
Холодное водоснабжение, руб/м ³	15,00
Водоотведение, руб/м ³	7,07
Горячее водоснабжение, руб/м ³	68,69
Электроэнергия, руб/кВт	1,69
Электроэнергия МОП с лифтом, руб/м ²	1,58
Электроэнергия МОП без лифта, руб/м ²	0,96
III. Обслуживание систем пожаротушения, руб/м²	0,63
IV. Обслуживание ИТП, руб/м²	1,74
V. Обслуживание узлов учета отопления, руб/м²	0,82
VI. Обслуживание ИВНС, руб/м²	0,12
VI. Услуги УК	5% от суммы всех начислений