

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 7 ПО УЛИЦЕ КОНЕВА г. БЕЛГОРОДА

г. Белгород

«15» сентября 2016 г.

Мазалов Александр Николаевич, являющийся Председателем собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Белгород, ул. Конева, дом № 7, именуемая в дальнейшем «Представитель», действующая на основании, решения общего собрания собственников помещений (протокол № 6/н от 08.05.2016г.) с одной стороны, и ООО «Управляющая компания «Благострой-С», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора Санина Геннадия Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие понятия

- 1.1. Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме.
- 1.2. Управляющий** - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие в соответствии с жилищным законодательством РФ деятельность по управлению многоквартирным домом.
- 1.3. Исполнители** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.
- 1.4. Общее имущество в многоквартирном доме** - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри жилых или нежилых помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
- 1.5. Единый платежный документ (ЕПД)** - документ на оплату содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.
- 1.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** собственника помещения пропорциональна размеру общей площади его помещения.
- 1.7. Члены семьи собственника жилого помещения** несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.
- 1.8. Иное лицо** (наниматель, арендатор) имеет право пользоваться жилым помещением на основании соответствующего договора с собственником данного помещения и несет полную ответственность за содержание и ремонт общего имущества.
- 1.9. Орган управления многоквартирным домом** - общее собрание собственников помещений.
- 1.10. Совет многоквартирного дома** - представители собственников помещения, избранные из числа собственников помещений в данном доме для обеспечения выполнения решений общего собрания собственников помещений и совершения иных действий в интересах собственников помещений в рамках ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.
- 1.11. Текущий ремонт общего имущества** - комплекс строительных и организационно-

технических мероприятий в целях устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей при аварии или по плану работ по текущему ремонту многоквартирного дома.

1.12. Коммунальные услуги - деятельность Исполнителя по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

1.13. Содержание общего имущества – качественное и своевременное выполнение работ указанных в Приложении № 1.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является соглашение Сторон, по которому Управляющий организывает содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, в интересах собственников помещений заключает и сопровождает договоры на предоставление коммунальных услуг, а Собственник оплачивает работы и услуги Управляющего.

2.2. Общее имущество многоквартирного дома и его техническое состояние определяются нормами жилищного законодательства РФ и актами осмотра в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющего.

2.3. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанного в Приложении № 1, осуществляется по согласованию с Управляющим на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений и с учетом минимального перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, установленного Правительством РФ. Изменение перечня работ и услуг влечет за собой изменение размера платы за жилье.

3. Обязанности Сторон

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Организовать качественное и своевременное выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных Приложением № 1 к договору, заключать в интересах собственников помещений договоры на предоставление коммунальных услуг.

3.1.2. Организовывать проведение текущего ремонта общего имущества в порядке и на условиях настоящего договора.

3.1.3. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам, в том числе, в судебном порядке.

3.1.4. Оказывать услуги по управлению многоквартирным домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества;
- формирование и доставка ЕПД собственникам и нанимателям жилых помещений;
- начисление платежей за жилье, организация начисления платежей за коммунальные услуги на общедомовые нужды на основании соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями ;
- осуществление сбора платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества дома;
- организация контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах на предоставление коммунальных услуг и правилах предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ;
- проведение по заявкам собственников комиссионных обследований жилых и нежилых помещений, не являющихся помещениями общего пользования, на предмет фиксации следов залива, пожара и других аварийных ситуаций;
- по согласованию с собственниками и утверждением на общем собрании, планирование работ по текущему ремонту общего имущества с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- ведение технической документации на дом;
- прием и рассмотрение в пределах своей компетенции обращений и заявок собственников помещений и иных лиц;
- организация проведения отчетности за каждые 6 (шесть) месяцев;

- ведение регистрационного учета посредством паспортного стола;
- ведение лицевых счетов на квартиры;
- осуществлять контроль за правильностью начисления потребленной электроэнергии на ОДН путем сверки с фактическими показаниями электросчетчиков МОП и лифтов;
- иные услуги согласно прейскуранту Управляющего.
- Заключать договор возмездного оказания услуг с консьержами обслуживающими дом, после согласования кандидатур консьержей с Советом дома.
- Ежемесячно до 15 числа месяца следующего за расчетным производить оплату вознаграждения за услуги консьержей.

3.2. Собственник обязуется:

- 3.2.1. Нести бремя содержания собственного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.2.2. Ежемесячно вносить плату за жилье и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.2.3. На общем собрании собственников помещений избирать членов Совета дома.
- 3.2.4. Обеспечивать доступ Управляющего в свое помещение, в котором расположено общее имущество, для проведения осмотров и ремонтных работ. При возможности содействовать обеспечению такого доступа в помещения других собственников для устранения аварийной ситуации.
- 3.2.5. Незамедлительно сообщать Управляющему обо всех замеченных неисправностях общего имущества, а также о наличии других существенных обстоятельствах, могущих повлиять на качество работ и услуг Управляющего.
- 3.2.6. Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения осуществлять на основании решения о согласовании переустройства (перепланировки), принятого компетентным органом власти;
- 3.2.7. Поддерживать помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества, правила пожарной безопасности.
- 3.2.8. Нести совместно с другими собственниками расходы на приобретение и восстановление общего имущества, уничтоженного или похищенного третьими лицами.
- 3.2.9. При отсутствии в занимаемом жилом помещении (более 7 дней подряд) уведомлять Управляющего о возможности связаться в случае возникновения аварийной ситуации, требующей доступа в принадлежащее Собственнику помещение;
- 3.2.10. Любые ремонтные работы, в процессе которых могут быть затронуты элементы общего имущества, проводить по согласованию с Управляющим и Советом Дома.
- 3.2.11. Приглашать Управляющего на общие собрания собственников помещений, если решение, принятое на собрании, может затронуть интересы Управляющего.
- 3.2.12. Производить съём контрольных показаний электросчетчиков жилых и не жилых помещений для корректного начисления оплаты за потребленную электроэнергию на общедомовые нужды мест общего пользования по состоянию на 28 число каждого месяца и передавать данные Управляющему на следующий день.

4. Права Сторон

4.1. Управляющий вправе:

- 4.1.1. По согласованию с Советом дома определять контрагентов для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также способы выполнения работ и оказания услуг.
- 4.1.2. Инициировать общие собрания собственников помещений.
- 4.1.3. Представлять интересы собственников помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, коммерческих и некоммерческих организациях по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества.
- 4.1.4. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, угрожающей жизни граждан и (или) их имуществу, их личной или общественной безопасности, ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

4.1.5. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. Требовать от Управляющего качественного и своевременного выполнения принятых на себя договорных обязательств.

4.2.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.2.3. Вносить предложения по изменению настоящего договора или его расторжению на общем собрании собственников помещений.

4.2.4. Путем принятия решения на общем собрании быть избранным в Совет дома.

4.2.5. Инициировать проведение общих собраний собственников помещений по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания.

4.2.6. Осуществлять контроль за сохранностью общего имущества многоквартирного дома.

4.2.7. Осуществлять контроль за съемом показаний общедомовых приборов учета.

4.2.8. Получать вознаграждение (льгота по оплате за содержание и ремонт жилья) за выполнение работ по съему показаний квартирных электросчетчиков на основании письменного соглашения с Управляющим.

4.2.8. Требовать от других собственников, допустивших повреждение общего имущества, возмещение затрат на его ремонт.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Собственник ежемесячно вносит плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании ЕПД.

5.1.1. Оплата услуг консьержек:

– Собственник ежемесячно вносит плату за содержание «службы консьержей» не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании ЕПД.

- ТОС «Конева 7» действующий на основании Устава и в интересах собственников помещений (выгодоприобретателей), ежемесячно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, производит оплату за содержание «службы консьержей», Оплата производится в безналичной форме, путем перевода денежных средств с расчетного счета «ТОС Конева 7» на расчетный счет ООО УК «Благострой – С» в сумме 21 204 (двадцать одна тысяча двести четыре) рубля.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества утверждается общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющего сроком на 1 (один) год. (Приложение № 3)

5.3. Размеры платы за коммунальные услуги, а также норматив потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета) подлежат изменению в одностороннем порядке по решению Комиссии по государственному регулированию цен и тарифов в Белгородской области.

6. Условия предоставления коммунальных услуг

6.1. Коммунальные услуги предоставляются Собственнику с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

6.2. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

6.3. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственнику объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

6.4. Качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям, приведенным в правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

6.5. Техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутри квартирного оборудования соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

7. Ответственность Сторон

- 7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.
- 7.2. При несвоевременном и (или) неполном внесении платы за жилье и коммунальные услуги Собственнику начисляются пени. Порядок начисления и размер пени определяются с учетом ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.
- 7.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение; невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
- 7.4. Управляющий не несет ответственность и не производит ремонтно-восстановительные работы по устранению брака, допущенного при строительстве многоквартирного дома.

8. Взаимодействие Управляющего и Собственников помещений

- 8.1. Собственники взаимодействуют с Управляющим по вопросам настоящего договора через Совет дома, а также путем подачи письменных обращений и обращений на личном приеме.

9. Порядок расторжения договора

- 9.1. Договор может быть расторгнут в соответствии со статьями 450-453 главы 29 Гражданского кодекса РФ и статьей 162 Жилищного кодекса РФ.
- 9.2. После расторжения договора техническая документация на дом передается в порядке, предусмотренном ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

10. Организация общих собраний

- 10.1. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
- 10.2. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из Собственников, а также Управляющим.

11. Срок действия договора

- 11.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания.
- 11.2. Настоящий договор заключается на 1 (один) год.
- 11.3. Если к моменту окончания срока действия договора ни одна сторона не заявит о необходимости его расторжения или изменения, договор считается пролонгированным автоматически.

12. Организация текущего ремонта помещений общего пользования дома

- 12.1. Средства для проведения текущего ремонта помещений общего пользования дома в размере 2 (два) рубля с одного квадратного метра собственники вносят на основании единого платежного документа. Общая сумма денежных средств для проведения текущего ремонта за 12 месяцев составит $2 \times 5478,6 \times 12 = 131486,4$ рубля.
- 12.2. Текущий ремонт помещений общего пользования (ремонт полов, стен, потолков) производится в период июль- сентябрь. Ремонт производится в объеме обеспеченным денежными средствами которые могут быть собраны в течении 12 месяцев- 131486,4 руб.
- 12.3. Управляющий первую половину года использует денежные средства, собранные для проведения текущего ремонта, на свои нужды, а при проведении текущего ремонта, авансирует собственников оплачивая ремонт в общей сумме 131486,4 рубля.
- 12.4. Текущий ремонт помещений общего пользования производится в соответствии со сметой утвержденной общим собранием собственников помещений . Подрядчик для производства работ в соответствии с договором согласовывается с советом дома.
- 12.5. Оценка качества и прием работ производится управляющими совместно с Советом дома.
- 12.6. В случае не использования в полном объеме денежных средств на текущий ремонт, остаток денежных средств переходит на следующий год.

13. Заключительные положения

13.1. Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных Управляющим и (или) третьим лицом по поручению Управляющего (для расчетов за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, истребования задолженности за данные услуги и пр.). К обработке данных относится любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. К данным, подлежащим обработке, относятся: Ф.И.О., адрес, номер телефона, дата и место рождения, социальное положение, состав семьи, размеры платы за жилье и коммунальные услуги, включая размер задолженности и пени, количество зарегистрированных в квартире лиц, иные сведения, относящиеся к персональным.

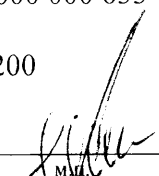

13.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора в соответствии с действующим законодательством, если иное не установлено настоящим договором.

13.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у представителя Собственников (по доверенности), второй у Управляющего.

13.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- № 1 - Технический регламент содержания общего имущества жилого дома;
- № 2 - Акт разграничения ответственности за внутри квартирное инженерное оборудование;
- № 3 – Расчет тарифа по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома на срок действия договора.
- № 4 – Заверенная копия доверенности на имя Мазалова Александра Николаевича (председателя Совета дома Конева 7), собственника кв. 59)
- № 5 – Заверенная копия протокола общего собрания собственников помещений в доме № 7 по улице Конева в г. Белгороде.

13. Адреса и подписи Сторон

Управляющий	Представитель собственников по доверенности
<p>ООО «Управляющая компания «Благострой-С» Россия, 308036, г. Белгород, бульвар Юности 7 ИНН 3123108610 КПП 312301001 р/с 40 702 810 607 000 10 4358 в филиале № 8592 ОАО «Сбербанк России» в г. Белгород к/с 30 101 810 100 000 000 633 БИК 041403633 ОГРН 1043107022200</p> <p>Ген. директор  Г.А. Санин</p>	<p>Мазалов Александр Николаевич Место жительства: Россия, 308036, г. Белгород, ул. Конева д.7, кв. 59</p> <p>Телефон: 8 960 626 99 82</p> <p> / А. Н.Мазалов</p>

ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

1. Уборка общих помещений и придомовой территории:

- посыпка тротуаров противогололедными составами - 1 раз в сутки во время гололеда;
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации - ежедневно; при сильном снегопаде - по мере необходимости;
- очистка придомовой территории и тротуаров от мусора согласно экспликации - ежедневно, за исключением выходных и праздничных дней;
- очистка водостоков - по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень);
- мытьё лестничных клеток, фойе, и коридоров (1 этаж) - ежедневно;
- влажное подметание лестничных клеток (2-й этаж и выше) - еженедельно;
- мытьё полов кабины лифта – ежедневно;
- мытьё лестничных клеток (2 этаж и выше) – один раз в месяц.

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы:

- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС с составлением акта осмотра - по мере необходимости;
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварий, ремонтов с составлением акта осмотра;
- ревизия запорной арматуры, кранов, вентилей - два раза в год;
- промывка, испытание системы центрального отопления - один раз в год;
- регулировка системы центрального отопления - по мере необходимости;
- ремонт приборов отопления в местах общего пользования - по мере необходимости;
- отключение приборов отопления при их неисправности (аварии) - по мере необходимости;
- очистка грязевиков, воздухоотделителей, - один раз в год;
- прочистка канализационной системы - по мере необходимости;
- откачка воды из подвала – по мере необходимости.

3. Эксплуатация электрического оборудования:

- периодический осмотр и ревизия электросетей с составлением акта выполненных работ - 2 раза в год;
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий с составлением акта замечаний и выполненных работ;
- смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений - 2 раза в год;
- замена перегоревших ламп при входах в подъезд, в подвалах, технических этажах и местах общего пользования - по мере необходимости;
- проведение профилактических испытаний - 1 раз в год;
- замена неисправных участков электропроводки, вышедших из строя электрических установок узла (выключателей, патронов, светильников) - по мере необходимости;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, электросчетчиков в общедомовых электрощитовых - по мере необходимости.

4. Конструктивные элементы жилого дома;

- периодические осмотры жилого дома с составлением акта осмотра - два раза в год;
- восстановление запирающих устройств - по мере необходимости;
- периодические проверки с составлением акта замечаний и выполненных работ:
- вентиляция - один раз в год;
- санитарная обработка технических подвалов с составлением акта выполненных работ - по мере необходимости, но не реже одного раза в год;
- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств - по мере необходимости;
- остекление оконных дверных заполнений в местах общего пользования по мере необходимости;
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация систематического

наблюдения с помощью маяков или других способов, ведение журналов - по мере необходимости;

- установка и снятие пружин на входных дверях - по мере необходимости;
- укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств - по мере необходимости.

5. Благоустройство здания и прилегающей к нему территории:

- установка номерных знаков подъездов, этажей, домов, названий улиц - по мере необходимости;
- мелкий ремонт, укрепление и окраска урн и ограждений - по мере необходимости;
- побелка стволов деревьев - один раз в год;
- сезонное выкашивание газонов - по мере необходимости;
- озеленение прилегающей территории (посадка и уход за зелеными насаждениями) - постоянно;
- декоративная обрезка кустов, деревьев - по мере необходимости;
- вырубка аварийных деревьев - по мере необходимости.

6. Аварийное обслуживание:

- обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций) - круглосуточно;
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации - по мере необходимости;
- устранение течи, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС - по мере обнаружения;
- ремонт замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС – по мере необходимости;
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов – по мере необходимости.

7. Обслуживание подъездных дверей с программно-запирающим устройством (ПЗУ):

- осмотр и ревизия систем управления ПЗУ - по графику;
- смазка петель дверей - по мере необходимости;
- ремонт и восстановление доводчиков - по мере необходимости;
- установка программных кодов (или) перепрограммирование кодов доступа - по мере необходимости.
- осмотр и ревизия пульта консьержки - по графику;

8. Обслуживание лифтового оборудования:

- проведение модернизации лифтов - по мере необходимости;
- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке - один раз в пять лет;
- техническое диагностирование - один раз в год;
- страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц в случае аварий на лифтах - один раз в год;
- обслуживание и ремонт лифтов, в соответствии с нормативными техническими документами - по мере необходимости;
- мониторинг работоспособности лифтов и лифтового оборудования - ежедневно.

9. Обращение с опасными отходами, обслуживание мусоропроводов и вывоз твердых бытовых отходов (ТБО):

- удаление ТБО из мусороприемных камер, вывоз и утилизация ТБО на специализированном полигоне - в соответствии с графиком;
- уборка мусороприемных камер - при удалении ТБО;
- осмотр мусоропроводов с составлением акта осмотра - один раз в год;
- покраска сменных мусоросборников - один раз в год;
- устранение засоров ствола мусоропровода, вызванных превышением норм загрузки ТБО - по мере необходимости;
- ремонт загрузочных клапанов - по мере необходимости;
- проверка вытяжной вентиляции с составлением акта проверки - ежемесячно;
- обработка дезинфицирующими средствами мусорных стволов, камер, контейнеров - по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год.

- промывка ствола мусоропровода и загрузочных клапанов силами специализированных организаций – 1 раз в год.

Работы, выполняемые по дополнительному соглашению*:

1. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы:

- ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, смесителей, сливных бачков, унитазов) - по соглашению с собственником;
- ремонт, замена системы отопления (стояков), приборов отопления и др. по окончании отопительного сезона - по соглашению с собственником;
- замена квартирной разводки холодного, горячего водоснабжения и канализации - по соглашению с собственником.

2. Эксплуатация электрического оборудования:

- ремонт и/или замена квартирной электропроводки, электроарматуры - по согласованию с собственником;
- замена индивидуальных электросчетчиков - по соглашению с собственником.

3. Обслуживание мусоропроводов:

- устранение засоров ствола мусоропровода, вызванных нарушением правил эксплуатации или использованием не по назначению (т.е. строительный и иной крупногабаритный мусор и т.д.) – по мере необходимости.

Примечания.

Работы выполняемые:

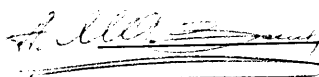
по мере необходимости - носят заявительный характер и оплачиваются из фонда эксплуатации;
по мере обнаружения (аварийные) - не согласовываются с уполномоченным представителем собственников и оплачиваются из фонда эксплуатации.

* работы и услуги выполняемые по дополнительному соглашению являются платными и выполняются в соответствии с прейскурантом Управляющего.

ООО «УК «Благострой-С» генеральный директор

 Г.А. Саннин

Представитель собственников

 А. Н.Мазалов

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА
ВНУТРИКВАРТИРНОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

№ п/п	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
	Управляющий	Собственник
1.	системы газоснабжения, горячего, холодного водоснабжения и отопления до отсекающей арматуры (первых вентилей) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - до первых сварных соединений на стояке, первые вентили от стояков трубопроводов расположенных в жилом помещении.	системы горячего, холодного водоснабжения и отопления после отсекающей арматуры (первых вентилей) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - после первых сварных соединений на стояке. По желанию собственника помещения (квартиры), он может приобрести вентиль самостоятельно.
2.	по строительным конструкциям - наружная поверхность стен помещения (квартиры). Внутренние и наружные стены, полы и перекрытия помещений общего пользования; фундаменты; кровля;	по строительным конструкциям внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения, поверхность и рамы лоджий, балконов примыкающих к помещению (квартире)
3.	система электроснабжения - до входных соединительных клемм электросчетчика, расположенного на поэтажном щитке.	система электроснабжения - от входных соединительных клемм электросчетчика (включая клеммы), расположенные на поэтажном щитке. Квартирный электросчетчик и электрооборудование расположенное в этажном электрическом щитке после счетчика (автоматические выключатели) принадлежит Собственнику на праве личной собственности и не относится к общему имуществу.
4.	система канализации - общий канализационный стояк, тройник канализационного стояка.	Система канализации - расположенная в помещении (квартире) и отводы от нее.
		Примечание: Все вышеперечисленное оборудование принадлежит Собственнику на праве собственности и за его сохранность, и надлежащее использование отвечает он лично.

ООО «УК «Благострой-С» генеральный директор

 Г.А. Санин

Представитель собственников

 А.Н. Мазалов

Согласованно
Согласованно
Председатель совета дома
/А.Н.Мазалов

Утверждаю
Утверждаю
Генеральный директор ООО «УК» Благострой-С
Т.А. Санин

**Расчет тарифа по ремонту и содержанию общего имущества
многоквартирного дома по ул. Конева 7 - 2016 – 2017 год**

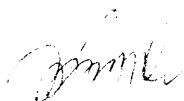
Общая площадь жилого дома, м ²	5456,7
количество подъездов	1
нежилых помещений	162,6
в том числе квартир, м ²	5294,1
Количество нежилых, ед.	2
Количество жилых, ед.	68
Количество проживающих человек	135
Площадь кровли, м ²	691,6

Придомовая территория	3662,0
Общая уборочная площадь	2778,0
Асфальт	346,2
Газон	2431,8
Уборочная площадь лестничных клеток и МОП	1181,4
Год постройки	1999
Материал стен	кирпич

№ п/п	Перечень работ	Ед. изм.	Объем выполняе- мых работ	Периодичность	Повторяе- мость в течение года	Стоимость услуги на 1м ² площади
1	2	3	4	5	6	7
Содержание помещений общего пользования						0,81
1	Влажное подметание лестничных клеток (2 этаж и выше)	м ²	458	2 раза в неделю	104	0,3123
2	Мытье пола кабины лифта	м ²	8	ежедневно	365	0,0265
3	Мытье лестничных клеток выше 1-го этажа	м ²	458	2 раза в месяц	24	0,1126
4	Обметание пыли с потолков	м ²	523,5	2 раза в год	2	0,0057
5	Мытье лестничных клеток 1-го этажа	м ²	65,5	ежедневно	365	0,3196
6	Влажная протирка					
	стен	м ²	1960	2 раз в год	2	0,0306
	дверей	м ²	154	2 раз в год	2	0,0036
	плафонов	шт.	56	2 раз в год	2	0,0005
	отопительных приборов, почтовые ящики	м ²	7	2 раз в год	2	0,0002
	шкафы для эл. щитков и слаботочные устройства	м ²	21	2 раз в год	2	0,0003
7	Мытье окон	м ²	33,6	2 раз в год	2	0,0022
Уборка придомовой территории						0,92
Зимний период:						
1	Подметание свежеснеговывающего снега толщиной до 2 см	м ²	346,2	1 раз в сутки в дни снегопада	20	0,0083
2	Очистка территории от уплотненного снега	м ²	346,2	через 3 часа во время снегопада	6	0,0301
3	Посыпка тротуаров противогололедными составами	м ²	346,2	1 раз в сутки во время гололеда	20	0,0077
4	Очистка территории от наледи и льда	м ²	346,2	1 раз в 3 суток во время гололеда	6	0,0757
5	Подметание территории в дни без снегопада	м ²	346,2	1 раз в 2 суток в дни без снегопада	80	0,0509
Летний период:						
1	Подметание территории	м ²	346,2	ежедневно	144	0,0342
2	Уборка газонов	м ²	2431,8	1 раз в 2 недели	26	0,0934
Обслуживание мусоропроводов:						
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	п. м.	43	1 раз в месяц	12	0,0131
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	м ³	1,5	1 раз в 2 суток	152	0,0702
3	Уборка мусороприемных камер	м ²	4	1 раз в месяц	12	0,0509
4	Уборка загрузочных клапанов	шт.	13	1 раз в неделю	52	0,0232
5	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола	м.	43	1 раза в год	2	0,0310
6	Дезинфекция мусоросборников	шт.	1	1 раза в год	2	0,0990
	Материалы					0,3300
ИТОГО:						1,73
Ремонт конструктивных элементов зданий						

№ п/п	Наименование основных рабочих профессий	Ед. изм.	Объем выполняемых работ	Нормативная численность на ед. измерения, чел.	Стоимость услуги на 1м² площади
1	Плотник	1000 м²	5637,15	0,03065	0,1000
	ИТОГО:				0,10
Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования					
1	Слесарь - сантехник	квартира	70	375	0,5173
2	Слесарь по ремонту системы отопления	м²	5456	39000	0,3191
3	Электромонтер	квартира	70	2250	0,0492
4	Электрогазосварщик	1000 м²	5456	0,01631	0,2614
5	Материалы				0,5100
6	Обслуживание узла учета тепловой энергии (в период отопительного сезона)				0,3000
	ИТОГО:				1,96
1	Проверка и испытание электроустройств и вентканалов				0,1622
2	Аварийная служба				0,2544
3	Прочие сторонние организации				0,2756
4	Прочие прямые затраты (услуги РКЦ) (3% от тарифа)				0,3625
5	Вывоз ТБО				1,600
6	Вывоз КГМ				0,2332
7	Общексплуатационные расходы				1,6430
8	Содержание и ремонт лифтов				3,1800
9	Внеэксплуатационные расходы				0,4770
10	Текущий ремонт				2,000
	ИТОГО:				10,19
	ИТОГО: стоимость услуги по содержанию и ремонту общего имущества				13,98

Экономист



В.В. Яшкова