ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №2288992 многоквартирным домом

г. Россошь «13 » февраля 2017 г.

ООО ЖКХ «Локомотив» в лице директора Шевченко Григория Александровича, действующего на основании Устава и Лицензии № 036-000021, выданной Государственной жилищной инспекцией Воронежской области 08 апреля 2015г, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Российские железные дороги» в лице начальника Лискинской дистанции гражданских сооружений - структурного подразделения Юго-Восточной дирекции по эксплуатации зданий и сооружений - структурного подразделения Юго-Восточной железной дороги - филиала ОАО «РЖД» Крамарева Вячеслава Борисовича, действующего на основании доверенности № НЮ-9/166/Д от 04.08.2016г., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

Термины, используемые в договоре В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещения в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи- наниматели жилых помещений и члены их семей, пользующиеся ими на

основании договоров найма.

Имущество многоквартирного дома - принадлежащее одному собственнику помещения в многоквартирном доме на праве собственности, 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, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие к не несущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилых помещений состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей организации по обеспечению пользователей коммунальными ресурсами, обеспечивающие комфортные условия проживания граждан в жилых

помещениях.

Содержание имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг включающий в себя:

вывоз и размещение ТБО на городском полигоне;

проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных

элементов многоквартирного дома;

уборку помещений общего пользования и придомовой территории.

Текущий ремонт имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационнотехнических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения

неисправностей, включает в себя:

текущий ремонт электротехнического, сантехнического оборудования,

текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома, расположенных за

пределами жилых помещений, в местах общего пользования МКД.

1. Общие положения
	1. Настоящий Договор заключен на основании решения единственного Собственника помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Воронежская область, город Россошь у. Линейная, 16. Способ управления домом - управление управляющей организацией. Способ управления избран на основании решения единственного Собственника помещений дома в соответствии со ст. 44,46, ст. 161,162 Жилищного Кодекса РФ (Решение от 04. 02. 2017 года).
	2. Условия настоящего Договора являются обязательными для обеих Сторон.
	3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее

содержание имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

14. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

1. Предмет договора

2 1. Управляющая организация, определившаяся в результате решения единственного Собственника помещений, для возмездного управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Воронежская область, город Россошь у. Линейная, 16 в пределах

средств, оплаченных нанимателями помещений за услугу содержание и ремонт жилого помещения обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту имущества в таком доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам, нанимателям помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме далее - потребителям), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Минимальный перечень работ и услуг по договору определен на основании акта обследования технического состояния МКД иных документов, содержащих сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях) и указан в приложении №4 к настоящему Договору.

1. Состав и состояние имущества МКД принадлежащего собственнику, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении №2 к настоящему Договору.
2. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:
3. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту всего имущества дома;
4. Обеспечение в предоставлении коммунальных услуг надлежащего качества Пользователям помещений в многоквартирном доме;

Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома, путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества .В период отсутствия договора ресурсоснабжения о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций коммунальных ресурсов, соответствующие коммунальные услуги потребителям предоставляются ресурсоснабжающими : рганизациями, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг. Коммунальные ресурсы предоставляются потребителям ресурсоснабжающими организациями на основании соответствующих договорных отношений, сложившихся до даты заключения Договора, и решения единственного собственника о сохранении таких договорных отношений.

Порядок расчетов за коммунальные услуги: наниматели и собственник помещений осуществляют расчеты за все, полученные коммунальные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающим : реализациям в срок до 20 числа месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлялось потребление услуг.

Плату за все коммунальные ресурсы собственники осуществляют непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

Плата за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (общедомовые расходы) вносится собственниками на расчетный счет ресурсоснабжающим организациям в срок до 20 числа месяц .Плата за горячую золу, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (общедомовые расходы) вносится : обственниками на расчетный счет управляющей организации, и указывается в квитанции за содержание и ремонт помещения отдельной строкой

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирнохм доме вносится собственниками за фактически потребленный объем

коммунального ресурса, определенный как разница показаний общедомового прибора учета и показаний индивидуальных приборов учета соответствующего коммунального ресурса. В случае если разница между объёмами ОДПУ и ИПУ отрицательная, либо равна нулю, то объем коммунального ресурса, потребляемый в целях содержания общего имущества равен нулю, и к оплате собственникам не выставляется

ООО ЖКХ «Локомотив», в рамках оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, осуществляет эксплуатацию внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома , обеспечивающих подачу в помещения собственника холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, водоотведение и сбор твердых коммунальных отходов, а также деятельность по взаимодействию с нанимателями помещений и ресурсоснабжающими организациями по вопросу качества и непрерывности предоставления коммунальных услуг, учета потребления коммунальных услуг. При этом внесение платы за все виды коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям признается выполнением нанимателями помещений своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией. Коммунальные услуги газоснабжения предоставляются потребителям поставщиком газа и в соответствии с Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008г № 549 (с учетом п. 13 указанных Правил), а также пп «б» п.2 Постановления Правительства РФ № 354

1. Ведение лицевых счетов нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт жилого помещения, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;
2. Представление интересов Собственника по использованию имущества дома во всех инстанциях;
3. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственника и пользователей помещениями дома;
4. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;
5. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;
6. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;
7. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.
8. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы;
9. Функционирование паспортной службы - выдача справок с места жительства, о составе семьи, выписок из лицевого счета, регистрация по месту жительства и снятие с регистрационного учета, оформление карточек паспортного учета, оформление замены паспортов и т.д.;
10. Права и обязанности сторон Управляющая организация обязана:
11. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3 1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3 1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества собственника помещений в многоквартирном доме определены в приложении №4 к настоящему Договору. Производство текущего ремонта имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами .

3 1.5. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, .вязанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую л: хументацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

3

1. При проведении работ внутри жилого помещения согласовать с нанимателем время доступа ь помещение.
2. Предупреждать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта имущества в многоквартирном доме.

5 1.8. Организовать и вести прием потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

5.1.9. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, о ращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома.

1.10. Рассматривать все претензии нанимателей жилых помещений, связанные с обслуживанием МКД и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

5 1.11. На основании решения единственного собственника помещений многоквартирного дома организовывать проведение работ капитального характера.

5 1.12. Представлять по требованию Собственника (представителя Собственника) документы по расходованию средств на содержание и ремонт многоквартирного дома.

5 1.13. Ежеквартально составлять отчеты о поступлении и расходовании денежных средств.

1. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение второго квартала ■: да. следующего за отчетным.

5 1.15. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов пользователям помещений в установленном порядке.

5 1.16. Организовывать осмотр поврежденного имущества многоквартирного дома, помещений С обственника, Пользователей помещениями дома в 5-дневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей инструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственника, Пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного имущества с оформлением акта осмотра.

1. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах осеннего и весеннего осмотров, акт промывки опрессовки.
2. Информировать Собственника и нанимателей помещений об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме и на оборотной стороне квитанции.

? 1.19. В течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения пользователей помещениями дома информацию об Управляющей организации, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации путем размещения информации на информационных стендах дома.

5 1 20. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта имущества многоквартирного лпма. предоставляемых коммунальных услуг, нанимателям пользующимся помещениями дома, занесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать : мер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, гп л\гунальные услуги, возмещать нанесенные убытки нанимателям, пользующимся помещениями \_н:з Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в Езании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами игспоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или ппспоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Устранять за свой счет выявленные г результате проверок дефекты при проведении работ по текущему содержанию.

2. По обращению Собственника, Пользователей помещениями многоквартирного дома, зшгравлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них

юсросов в рамках настоящего Договора.

ЭЛ \_22. Совместно с уполномоченными представителями Собственника участвовать в: осмотрах;

приемке завершенных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций МКД; подведении итогов и анализе качества деятельности Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций в рамках настоящего Договора;

установлении размеров снижения платежей за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, возмещения Собственнику, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесенных им убытков.

1. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателей жилых помещений, иного лица, пользующегося помещением на законных основаниях. Плату за наём жилых помещений наниматели вносят Собственнику помещений жилого дома.
2. В случае заключения Договора с третьими лицами перечислять средства собранные с населения за вывоз ТБО в организацию, осуществляющую утилизацию.
3. Обеспечивать выполнение всеми пользователями помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме в соответствии с их договорами найма;
4. Обеспечить возможность осуществления собственником помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.
5. Предоставлять Собственнику информацию об изменениях в составе владельцев Управляющей организации, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Управляющей организации не позднее, чем через 5 календарных дней после таких изменений, не позднее 10 дней с момента заключения договора. В случае не предоставления Управляющей организацией указанной информации Собственник вправе расторгнуть настоящий договор.
6. Управляющая организация предоставляет Собственнику копии документов, подтверждающих право подписи на счетах-фактурах и актах выполненных работ конкретными лицами.

Управляющая организация вправе:

1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту имущества многоквартирного дома.
2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственника, с предварительным уведомлением нанимателей помещений, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственника и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.
4. Требовать допуска в заранее согласованное с нанимателем, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
5. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственника, нанимателя помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.4.
6. Взыскивать с нанимателей помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
7. Проверять соблюдение Собственником или иными пользователями требований, установленных п.3.3.14. Договора.
8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

Ь

1-2-9. При обоснованной необходимости требовать от нанимателей помещений корректировки экзмера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, дшанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам. Собственник и наниматели обязаны:

3J.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным шзексом Российской Федерации.

3-3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

1. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения и другого имущества, принадлежащего Собственнику.
2. Нести расходы на содержание жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, согласно заключенным договорам найма.
3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту имущества в многоквартирном жилом доме, согласно заключенным договорам найма. Плату за коммунальные услуги наниматели вносят непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.
4. В 30-дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию: о датах начала, прекращения, условиях:

сдачи в поднаем, аренду помещений дома;

вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;

разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;

пофамильные сведения по: поднанимателям, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;

о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

1. За счет собственных средств в 30-дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, имущества дома.
2. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов для:

осмотра приборов учета и контроля;

осмотров и выполнения необходимого ремонта имущества многоквартирного дома; а при аварийных ситуациях - в любое время.

1. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.
2. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.
3. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.
4. 3.12. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, либо по предварительному уведомлению Управляющей организации обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В

установленное время с 20 по 25 число каждого месяца в Управляющую организацию нанимателями помещений передаются данные показания индивидуальных приборов учета холодного, горячего водоснабжения

1. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационное требования в том числе: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;

соблюдать правила пожарной безопасности . при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности; не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях; соблюдать прав.ила содержания домашних животных;

другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства; не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;

самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения; самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение; не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;

не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения мест общего пользования;

не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче имущества дома;

устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;

при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома.

1. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.
2. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора.
3. При смене нанимателей помещений, Собственник обязан:

предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену нанимателей;

$

рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за -- габоты

и предоставленные услуги .

1. Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне е —\* правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора. Члены семьи нгнхмагел\* жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;
2. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

Собственник имеет право:

1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.
2. Участвовать в осмотрах и обследованиях имущества многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.
3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.
4. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику при условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.
5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организаций безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.
6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.
7. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги:

наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;

вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

осуществлять предварительную оплату за жилое помещение в счет будущих месяцев.

1. Цена договора и порядок расчетов
	1. Пользователи помещений производят оплату в рамках Договора за следующие услуги: содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.
	2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию имущества, сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей на имущество, занимаемому Нанимателем помещению и установлен решением единственного собственника помещений МКД и составляет 23 рублей 86 коп за 1 кв. м. жилого помещения. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в приложении №4 к настоящему Договору. Структура ежемесячной платы по настоящему Договору включает:
* Плату за управление, содержание и ремонт помещения, включающую в себя
* Плату за сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов. Структура тарифа по содержанию и ремонту помещения определяется приложением №4.
* В случае увеличения уполномоченными органами, либо специализированной организацией размера платы на вывоз ТБО, входящей в состав платы за содержание и ремонт помещения ,

увеличенная плата за ТБО автоматически включается в состав платы за содержание и ремонт помещения без дополнительного утверждения увеличенной платы за содержание и ремонт помещения на общем собрании собственников.

* 1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ.
	2. Оплата пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца следующего за истекшим. В выставляемом счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.
	3. Срок внесения платежей - до 20 числа месяца, следующего за истекшим.
	4. Размер платы за содержание и ремонт помещения установлен из расчета на 1 кв. м, обшей площади помещения. Размер платы за содержание и ремонт помещения действует в течение первого календарного года действия договора. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту имущества Собственника, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ, услуг, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый Госкомстатом России за каждый предыдущий год в целом по Российской Федерации.
	5. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
	6. Не использование помещений нанимателями не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения.
	7. При временном отсутствии Пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При временном отсутствии нанимателя оплату за жилое помещение оплачивает Собственник в течение 45 календарных дней с даты оказания услуг, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.
	8. Управляющая организация подписывает акт выполненных работ (оказанных услуг) в срок до 2-го числа, месяца следующего за отчетным. Собственник подписывает акт выполненных работ (оказанных услуг) в течении 3-х календарных дней со дня получения акта от Управляющей организации.
	9. Управляющая организация не позднее 5 (пяти) календарных дней, считая со дня выполнения работ (оказания услуг) выставляет счет-фактуру в период с января по ноябрь, за декабрь - в течение трех первых рабочих дней следующего года.
	10. Акт об оказанных услугах, счета-фактуры и иные документы, связанные с исполнением настоящего договора, направляются Управляющей организацией Собственнику по адресу Лискинской дистанции гражданских сооружений - структурное подразделение Юго-Восточной дирекции по эксплуатации зданий и сооружений - структурное подразделение Юго-Восточной железной дороги - филиал ОАО «РЖД», 397901, Воронежская обл., г. Лиски, ул. Коммунистическая, д. 80.
	11. В счете-фактуре Управляющая организация указывает в строках 6, 6а 66 реквизиты Собственника - Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», а в строке 4 ставится прочерк. При этом в нижней части счета-фактуры ниже подписи указывается информация о наименовании и адресе - Лискинской дистанции гражданских сооружений - структурного подразделения Юго-Восточной дирекции по эксплуатации зданий и сооружений - структурного подразделения Юго-Восточной железной дороги - филиала ОАО «РЖД».
	12. В случае изменения стоимости (цены, количества), приобретаемых Собственником работ (услуг) в течение 5 календарных дней с даты составления документа, подтверждающего согласие Собственника на изменение стоимости выполненных работ (оказанных услуг) Управляющая организация предоставляет корректировочные счета-фактуры без формирования исправительных экземпляров к ранее предъявленным.
	13. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.
	14. Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определены Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
	15. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственник своим решением определяет необходимый объем работ (услуг). Оплата в установленном случае производится пользователями в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен пользователем не позднее 20 дней со дня выставления счета. В этом случае потребители должны быть уведомлены за 30 дней до изменения и внесения платежа.
	16. Капитальный ремонт имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору.
	17. В случае, когда фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены Договора разница - является экономией Управляющей организации.
1. Ответственность сторон
	1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственнику, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.
	2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственнику, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

стихийных бедствий;

аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;

умышленных или неосторожных действий Собственника или пользователей помещениями дома; гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

* 1. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.
	2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленным жилищным законодательством, действующем на момент действия Договора.
	3. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.
	4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения ими платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Пользователей, вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.
	5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственником по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.
	6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене

нанимателя жилого помещения и не представил подтверждающие документы, то обязательства пс Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5 9 Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут “ветственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Стороны обязуются осуществлять сверку взаимных расчетов по настоящему договору по скончании срока действия договора и окончании полугодия, в котором действовал договор.
2. Особые условия
	1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

предоставление уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление имущества дома; оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

* 1. Критериями качества работы Управляющей организации являются: соблюдение и выполнение договорных обязательств, показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;

своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом

поставляемых Пользователям услуг;

снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния имущества многоквартирного дома; своевременное н качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества дома осуществляются уполномоченными представителями Собственника, при участии представителей Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций в согласованные сторонами сроки. Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ являются основанием для снижения Управляющей организацией размера платы пользователям помещениями дома за ремонт и содержание жилого помещения.

1. Антикоррупционная оговорка
	1. Каждая Сторона настоящим гарантирует, что на дату вступления в силу настоящего Договора ни она сама, ни ее должностные лица или работники не предлагали, не обещали, не предоставляли, не разрешали, не требовали и не принимали каких-либо неправомерных денежных или иных преимуществ какого-либо рода (и не создавали впечатления, что они совершат или могут совершить подобные действия когда-либо в будущем), каким-либо образом связанных с Договором, а также что ею были приняты разумные меры для недопущения подобных действий со стороны субподрядчиков, агентов и иных третьих лиц, находящихся под ее контролем или определяющим влиянием.
	2. Стороны обязуются в связи с настоящим Договором в течение всего срока его действия и после его истечения соблюдать указанные ниже положения, а также обязуются принять разумные меры для обеспечения их соблюдения своими субподрядчиками, агентами и иными третьими лицами, находящимися под их контролем или определяющим влиянием.
	3. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их должностные лица, работники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Догсвора законодательством, как дача/получение взятки, включая предложение/ обещание, вымогательство взятки и склонение к передаче взятки, коммерческий подкуп, злоупотребление влиянием в корыстных целях и отмывание доходов от данных действий, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.
	4. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей Статьи, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему

Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

* 1. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей Статьи контрагентом, его должностными лицами или работниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

" 6. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в пункте 7.1 настоящего Договора действий и/или неполучения другой Стороной в установленный законодательством срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе расторгнут настоящий Договор в соответствии с положениями настоящей статьи, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

1. Форс-мажор
	1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
	2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
	3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.
2. Срок действия договора
	1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует по «31» декабря 2017 года, распространяет свое действие на отношения, сложившие с «01» февраля 2017 года.
	2. «Стороны» имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор, с извещением за 30 дней, до срока расторжения договора.
	3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию одной из «Сторон» по письменному извещению, врученному противоположной «Стороне» под расписку.
	4. Собственник помещений в многоквартирном доме на основании своего решения в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора, предупредив об этом Управляющую организацию за 2 месяца.
	5. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, Собственнику помещений, либо иному лицу, указанному в решении собственника.
	6. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме и предоставления

подтверждающих документов.

1. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры, возникшие из Договора или1 в связи с ним, разрешаются Сторонами путем

переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

10.2 Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой - у представителя Собственника.

Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

1. Приложение №1 - список нанимателей и пользователей помещений, согласно договорам найма.
2. Приложение №2 - состав имущества дома.
3. Приложение №3 - акт технического состояния многоквартирного дома на момент приемки в управление.
4. Приложение №4 - утвержденная структура тарифа на оказываемые услуги и выполняемые работы по Договору.
5. Приложение №5 - площадь помещений мест общего пользования;
6. Решение единственного собственника помещений МКД от « 0/ » 2017г.
7. Форма заявки на выполнение работ в жилом помещении.
8. Доверенность № НЮ-9/166/Д от 14.08.2016г.. уполномоченного лица, действующего от имени Собственника помещений МКД.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО ЖКХ «Локомотив» г. Россоши Юр. адрес:396653 Воронежская обл., г. Россошь, ул. Линейная д. 19 E-mail: GKHLOKOMOTIV@ yandex.ru Почтовый адрес воронежская обл., г. Россошь ул. Линейная, 1 ИНН 3627024750 КПП 362701001 р/с 40702810002390000473 в ДО «Россошанский» г. Россошь, филиал ВоРУ ОАО «Московский индустриальный банк» г. Воронеж к/с30101810700000000895 БИК 042007895 ОКВЭД 70.32.1 ОКАТО 20247501000 ОГРН 1083627000820 Тел. (8 47396) 5-52-02; 5-42-11

Собственник:

Открытое акционерное общество «Российские
железные дороги»

Адрес: 107174, Москва, ул. Новая Басманная, д. 2
ИНН 7708503727; КПП 997650001;

ОКПО 00083262

Плательщик: Юго-Восточная дирекция по
эксплуатации зданий и сооружений - структурное
подразделение Юго-Восточной железной дороги -
филиала ОАО «РЖД».

Адрес: 394036, г. Воронеж, проспект Революции, д.18

р/с 40702810200253074881

Филиал № 3652 ВТБ 24 (ПАО) в г. Воронеже

к/с 30101810100000000835 в отделение Воронежа г.

Воронежа

БИК 042007835

ИНН 7708503727, КПП 366645034
ОКПО 22794242, ОКОПФ 30004
Получатель услуг: Лискинская дистанция
гражданских сооружений - структурное
подразделение Юго-Восточной дирекции по
эксплуатации зданий и сооружений - структурного
подразделения Юго-Восточной железной дороги -

филиала ОАО «рЖД»

/3

Приложение № 2

к договору № от « в» февраля 2017 г.

управления многоквартирным домом.

СОСТАВ

имущества многоквартирного дома № \_16
по ул. Линейная г. Россошь по состоянию на «01» февраля 2017г.

1. Помещения не являющиеся частями квартир и предназначенного для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения.
2. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, технические подвалы в которых имеется инженерное оборудование, иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая общедомовые приборы учета)
3. Крыши — мягкая , вентиляционные каналы.
4. Ограждающие несущие конструкции (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие ограждающие конструкции, в том числе перила, парапеты).
5. Механическое, электрическое, почтовые ящики, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения.
6. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства.
7. Контейнерная площадка.
8. Стояки холодного и горячего водоснабжения, ответвления от стояков и первое запорное устройство на ответвлениях стояков, общедомовые приборы учета, принятые к учету и вводимые в эксплуатацию в процессе обслуживания.
9. Стояки системы отопления, ответвления от стояков, общедомовые приборы учета тепловой энергии, принятые к учету и вводимые в эксплуатацию в процессе обслуживания
10. Внутридомовая система электроснабжения до индивидуальных приборов учета эл. энергии, состоящая из вводных шкафов, распределительных устройств, аппаратуры защиты, общедомовых приборов учета Эл. энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений мест общего пользования.
11. Внутридомовая канализационная система, состоящая из стояков до вертикальной плоскости первого соединения со стороны стояка, а так же канализационные выпуски- 2 шт., канализационные колодцы- 2 шт. наружные канализационные сети до места соединения с сетями сторонней организации (МУП «Водоканал»)

I

АКТ -

Приемки многоквартирного дома
г. Россошь, ул. Линейная, д.16

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Конструктивные элементы | Основныематериалы | Повреждения и дефекты(согласно ВСН 53-86р) | Единицыизмерения | Объемработ | Вид ремонта (краткое описание) |
| Фундаменты |
| цоколь |  | Отслаивание штукатурки нет |  |  |  |
| отмостка |  | Проседание отмостки по всему периметру |  |  | Устройство отмостки по всему периметру |
| подвальное помещение |  |  |  |  |  |
| Несущие стены |  | Кирпичные под расшивку, разрушений нет |  |  | У. |
| 11ерсгородкн |  |  |  |  |  |
| 11срекрытля |  |  |  |  | 1 |
| Кровля |  | Мягкая рулонная с внутренним водостоком, требует капитального ремонта и замены ливневых воронок |  |  | Капитальный ремонт 100 % |
| Фасад |
| наружная отделка |  |  |  |  |  |
| 0.1 иконы | 1 | ж/б, разрушений нет |  |  |  |
| козырьки | \* |  |  |  |  |
| ЧОДЖИИ |  |  |  |  |  |
| модостоки |  |  |  |  |  |
| мсжнансльпые швы |  |  |  |  |  |
| оконные заполнения |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| лестничная клетка\* |  | Имеет трещины на примыкании наружной стены к внутренней по всей высоте на примыкании лестничной площадки к стене. На 3,4,5 этажах отсутствуют двери входа в коридор о/ лестничной площадки.Требуется ремонт окраски стен и панелей. |  |  |  |
| коридоры |  | Требуется ремонт. Окраска стен и панелей, окон, запорных устройств на окнах и рамах. |  |  |  |
| входные двери |  | Металлические, требуют закрепления и регулировки кодового замка |  |  |  |
| входы в подвал |  |  |  |  | — ~— —  |
| приямки | | |  |  |  |

v.-! i сте м а ото п лен и я:

Запорная арматура на стояках ФЛО

Запорная арматура на спуски и ка\ Ф15

.олодное водоснабжение:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ■чокании здания ПП | Стал | Ь |
|  |  | Степень повреждения труб Ф76-57 - 50%Стояки 36 шт. - 60% | М | 1 | 240540 |  |
| 0 |  |  | шт | 36 | Требует 100 % |
| Ф1> |  |  | шт | 36 | Требует 100 % |
|  |  | Степень повреждения 50% | м |  | 60 | Имеетвизуальныеповреждения,хомуты,наростыржавчины, |

ару

ег ••

are,

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| шримсе водоснабжение (централизованное) |  | Степень повреждения трубы - 60 %, стояки 28 шт. - 60 % | му |  | 120420 | Имеетвизуальныеповреждения,хомуты,наростыржавчины,потеки |
| ia11орная арматура на стояках |  | У',%' у". / | шт | 28 | Требует 100 % замены |
| Запорная арматура на слускниках |  | X :• Т у | шт | 28 | Требует 100 % замены |
| игектрооборудо ванне |  |  |  |  |  |
| 1. Нет схемы по по эл. Сетям
2. Нет протоколов испытания эл. Сетей
3. ВРУ-износ 30 %
4. Щитки этажные - износ 15%
5. Освещение этажное- износ 80% (отсутствуют светильники, выключатели)
6. Освещение подвальное - износ 80% (отсутствуют светильники, выключатели, необходим переход с 220 В на 36В)
7. Узел учета ХВС не принят, нуждается в ремонте и замене счетчика
8. Узел учета ГВС отсутствует
9. Узел учета тепла не укомплектовал вычислителем, расходометром. термометром сопротивления, не принят i(j. 1 {роводкл сетей им юриста выполнена хаотично согласования нет
 |
| Водоотведение (канализация) ! центральная |  | Степень повреждения труб Ф110 - 20% Стояки Ф110 -14 шт - 20% | " 1 | 80238 | 14м еет провисание (контр уклон), негерметичность стыков на раструбах |
| газоснабжение (сетевое) |  |  |  |  |  |
| Энергосбережение дома |
| приборы учета ХВС |  |  |  |  | Не принят, пломба сорвана, требует замены запорная арматура и |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| \* |  |  |  |  | счетчик |
| приборы учета ГВС |  | ( |  |  | Нет |
| приборы учета отопления |  | i L |  |  | Нет |
| приборы учета электроэнергии |  | Г |  |  |  |
| Внутренняя отделка |  | \? |  |  |  |
| Подъезды |  | Износ 80% „ 1 |  |  | Требуется кап. ремонт |
| Подвалы |  | Ж I  |  |  |  |
| Благоустройство |  |  |  |  |  |
| Малые формы |  | Отсутствуют |  |  |  |
| Урны |  | Отсутствуют |  |  | Требуется установка 2 шт. |
| Скамейки |  | Отсутствуют |  |  |  |
| Тротуары |  | Износ 50% |  |  | Требуетсячастичныйремонт |
| Бордюры |  | Износ 50 % |  |  | Требуетсячастичныйремонт |

Примечание:

В подвале имеется чужая врезка (Сбербанк) отопление: кран 25-2 шт., труба 25 (сталь) -

]\_ 12 метров. j

| контейнерная площадка на Г контейнера выполнена е нарушениями. Нет ограждения, j основание под контейнеры разрушено н требуй; >« «естанонлен-ня в полном объеме.

Комиссия:

Гл. инженер

Инженер ПТО

Мастер стройгруппы

Мастер-сантехник

Гл. энергетик

Мастер благоустройства

Представитель собственника:

1. А. Бовкун
Ю.А. Филиппенко
2. П. Кузнецов
А.В. Чумаков
А.В. Лив.енцёв

OJb Бодренко

ль

Приложение № к Договору № \_\_от " 13» 02 2017 г.

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и
размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу г.Россошь, ул. Линейная, дом 16 площадь жилых помещений 2363,8 кв.м.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п\*-• | Наименование | одовая стоимость работ (услуг ю дому, руб. (в ценах на первы: год действия договора) | Стоимость работ (услуг) на 1 м2 жилья в месяц, руб. |
| 1. | Услуги по управлению домом | 79423,68 | 2,8 |
|  >N | включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами: | условия выполнения |
| \/! t | 1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому | в течение срока действия договора управления |
|   | 2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями | Ежегодно, в порядке, определяемом Управляющей организацией |
|  | 3. Начисление, доставка и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги (горячая вода), взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов (с привлечением третьих лиц) | Ежемесячн |
|  | 4. Осуществление контроля за качеством по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома | в порядке, определяемомУправляющейорганизацией |
| . | 5. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам | Ежедневно с 8 до 17 часов, кроме выходных дней. Паспортист, ежедневно в рабочие дни с 8 до 12 часов, с 14 до 17 часов, пятница - не приёмный день. |
|  | 6. Осуществление письменных уведомлений Собственников помещений и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом | в порядке, установленном Договором управления по мере необходимости. |
|   | 7. Рассмотрение заявлений (претензий) о некачественном предоставлении услуг и работ | в течение 30-и календарных дней с даты получения |
|  | 8. Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или Собственников помещений и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов (с привлечением третьих лиц) | не позднее 10 рабочих дне? после обращения в Управляющую организацию |
|  | 9. Осуществление технических осмотров общего | 2 раза в год |

«*И*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | имущества дома |  |
|  | 10. Организация выполнения дополнительных услуг и работ по заявкам пользователей помещений | в порядке, установленном Договором. |
|  | 11. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников | в сроки, установленные договором управления |
|  | 12. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора | за 30 дней до даты проведения Общего собрания собственников |
|  | 13. Уведомление об условиях договора управления Собственник помещений, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора | в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию |
| % ч\ | 14. Решение вопросов пользования Общим имуществом | в порядке, установленном Общим собранием собственников |
|  | 16. Ведение бухгалтерского учета и другой отчетности, установленной действующим законодательством | Постоянно |
|  | 17. Ведение журнала учета показаний средств измерений ОДПУ и индивидуальных приборов учета потребления горячей воды и ее качества | Ежемесячно и на день прекращения Договора |
| 2. | Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома |  |  |
| 2,1 | Санитарное содержание мест общего пользования дома |  | 3,8 |
|  | включает следующий перечень работ, услуг: | периодичность |
|  | Мытье окон | 2 раза в год |
|  | Обметание пыли с потолков, | панелей | 2 раза в год |
| 1 | Влажное подметание лестн. площадок, маршей и коридоров нижних трех этажей | Через день |
|  | Влажное подметание лестн. площадок, маршей и коридоров выше третьего этажа | 2 раза в неделю |
|  | Мытье лестничных площадок, маршей и коридоров нижних трех этажей | 2 раза в месяц |
|  | Мытье лестничных площадок, маршей и коридоров выше третьего этажа | 2 раза в месяц |
|  | Влажная протирка: |  |
|  | -стен | 2 раза в год |
|  | - двери входные | 2 раза в год |
|  | -подоконники | 1 раз в месяц |
|  | - перила | 1 раз в месяц |
|  | -отопительные приборы | 1 раз в месяц |
|  | - плафоны | 2 раза в год |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | -почтовые ящики | 1 раз в месяц |
|  | - шкафы для электрощитов | 1 раз в месяц |
| 2.2 | Санитарное содержание придомовой территории |  | 2,1 |
|  | включает следующий перечень работ, услуг: | периодичность |
| 1  | подметание свежевыпавшего снега до 2см. | ч/з 3 ч во время снегопада |
|  | посыпка песком | При гололеде -1 раз в сутки |
|  | очистка от уплотненного снега территории с усовершенствованным покрытием | 1раз в сутки |
|  | очистка от наледи | 1раз в трое сутки |
|  | подметание территории с усовершенствованным покрытием | 1раз в двое суток |
|  | Уборка территории от случайного мусора | 1раз в три дня |
|  | уборка территории от листьев, сучьев, мусора | 1раз в три дня |
| \ | очистка урн от мусора | 1раз в сутки |
|  | Обрезка кустарников покос травыпобелка бордюров к праздник\* | L\_ | По необходимости 2 раза в сезон к праздникам (2 раза в год) |
| 2,3 | Услуги по дератизации и дезинфекции(списание по факту предоставления услуг) | По заявке собственников или А раза в год | 0,1 |
| 02.04.17 | Осмотр конструкций здания, инженерных сетей, ПНР, плановая проверка при подготовке к осенневесеннему периоду | периодичность | 0,45 |
| !1Ij1!i | включает следующий перечень работ, услугОсмотр элементов конструкций здания* крыши
* (очистка от снега, сбивание сосулек),
* столярные изделия,
* каменные и железобетонные конструкции,
* вентиляционные каналы,
* внутренняя и наружная отделка,
 | 4 раза в годпо необходимости 2 раза в год1. раз в год

4 раза в год1. раза в год
 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | - ПОЛЫ, | 1 раз в год |  |
|  | - перила и ограждения конструкций лестничных клеток, | 2 раза в год |  |
|  | - осенне-весенний обход | 2 раза в год |  |
|  | Осмотр вводнораспределительного устройства, щитов электрических, проводки, освещения | Зраза в год |  |
|  | Техническое обслуживание с отключением электроэнергии вводнораспределительного устройства, щитов электрических, проводки,освещения'осенне-весенний осмотр ВРУ, ЩЭ, проводки, освещения | 1. раз в год
2. раза в год
 |  |
|  | Осмотр инженерносантехнических сетей:- Труб, кранов, задвижек, устранение мелких течей. Смазки штоков, набивка сальников на задвижках. Проверка КНС на герметичность (визуально), открытие ревизий КНС. Осмотр колодцев, подъездов. | 2 раза в месяц 1 раз в месяц |  |
|  | - Плановая прочистка выпусков КНС. | 2 раза в год |  |
|  | - Осенне-весенний обход |  |  |
| 2,5 | Обслуживание общедомовых приборов учета |  | 0,68из них |
| 2,5,1 | Тепловой энергии | Не обслуживаем | нет |
| 2,5,2 | Горячей воды | Согласно регламента | 0,53 |
| 2,5,3 | Холодной воды | Согласно регламента | 0,15 |
| 2,6 | Функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 1 часа после получения заявки диспетчером. | Работает круглосуточно | 1,54 |
| 2.7 | Обслуживаниевнутридомовых газопроводов | Осмотр трассы подземного газопровода 1 раз в месяц, | 0,25 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | - полы, | 1 раз в год |  |
|  | - перила и ограждения конструкций лестничных клеток, | 2 раза в год |  |
|  | - осенне-весенний обход | 2 раза в год |  |
|  | Осмотр вводнораспределительного устройства, щитов электрических, проводки, освещения | Зраза в год |  |
| V | Техническое обслуживание с отключением электроэнергии вводнораспределительного устройства, щитов электрических, проводки,освещения■осенне-весенний осмотр ВРУ, ЩЭ, проводки, освещения | 1. раз в год
2. раза в год
 |  |
|  | Осмотр инженерносантехнических сетей:- Труб, кранов, задвижек, устранение мелких течей. Смазки штоков, набивка сальников на задвижках. Проверка КНС на герметичность (визуально), открытие ревизий КНС. Осмотр колодцев, подъездов. | 2 раза в месяц 1 раз в месяц |  |
|  | - Плановая прочистка выпусков КНС. | 2 раза в год |  |
|  | - Осенне-весенний обход |  |  |
| 2,5 | Обслуживание общедомовых приборов учета |  | 0,68из них |
| 2,5,1 | Тепловой энергии | Не обслуживаем | нет |
| 2,5,2 | Горячей воды | Согласно регламента | 0,53 |
| 2,5,3 | Холодной воды | Согласно регламента | 0,15 |
| 2,6 | Функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 1 часа после получения заявки диспетчером. | Работает круглосуточно | 1,54 |
| 2.7 | Обслуживаниевнутридомовых газопроводов | Осмотр трассы подземного газопровода 1 раз в месяц, | 0,25 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | мкд | надземного-1 раз в 3 месяца, замер изолирующего фланцевого или муфтового соединения 1 раз в год, плановое обследование газопровода приборным штодом контроля 1 раз в 5 лет. |  |
| 2.8 | Проверка технического состояния вентиляционных каналов и дымоходов (списание по факту предоставления услуг) | ежеквартально | 0,49 |
| 2.9 | Общепроизводственные услуги по содержанию МКД (расходы по содержанию административных, п роизвод ствен н ы х помещений, автомобильного парка, инженерно- технический персонал) | постоянно | 2,08 |

3. Непредвиденные работы текущего характера

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды работ | Объем работ | Сроки | Стоимость, | Руб/м2 в год | Руб/м2 |
|  |  | проведения | руб/год |  | в месяц |
| Работы непредвиденного | В объеме | 2016г | 28366 | 12 | 1,0 |
| характера (непредвиденные работы), | минимально | 2017г | 22692 | 9,6 |
| необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, | необходимых: | 1,41 |
|  |  |  |
| которые до начала каждого года действия Договора Управляющая | - неотложных | при |  |  |  |
| организация не могла разумно |  | возникновении |  |  |  |
| предвидеть. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных |  |  |  |  |  |
| ситуаций (стоимость материалов на | - не относящихся | в сроки, |  |  |  |
| устранение аварийных ситуаций), | к неотложным | согласованные с |  |  |  |
| возникших в связи со стихийными |  | уполномоченным |  |  |  |
| бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, связанные с надлежащим содержанием общего имущества, и в других аналогичных случаях, угрожающих безопасности многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих |  | лицом |  |  |  |

Стоимость трудозатрат пр выполнении работ в 2017 году — 133,54 руб.чел.час

4. Набор работ текущего ремонта необходимый к выполнению в 2017году

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды работ | СрокивыполненИЯ | Стоимость работ с м2 жилой площади, руб/м2 | Сметная стоимость |
| Утепление входных дверей, установка доводчика | ПосогласованИЮ | 0,15 | 4209 калькуляция №3 |
| Заделка выбоин в полах лестничных маршей | ПосогласованИЮ | 0,02 | 656,05 сметный расчет №5 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ремонт отдельных мест кровли 100м2, ремонт кровли на выходах кровли 9м2, укрепление парапетов | ПосогласованИЮ | 1,3 | 36949,55сметный расчет №6 |
| Ремонт отмостки 20м2 | ПосогласованИЮ | 0,11 | 3130,52 сметный расчет №7 |
| Устройство козырька на входе в подъезд | ПосогласованИЮ | 0,81 |  22983,97 v сметный расчет №8 |
| Ремонт примыкания цоколя с отмосткой -160 м/п | ПосогласованИЮ | 0,25 | 7096,95 сметный расчет №9 |
| Прочистка, с частичной разборкой, внутридомовой системы ГВС по стоякам - 14пгг | ПосогласованИЮ | 1,76 | 50000сметный расчет №13 |
| Уборка мусора в подвале м3 | ПосогласованИЮ | 0,12 |  3309,86 сметный расчет №11 |
| Установка скамеек 2шт | ПосогласованИЮ | 0,3 |  8204,22 калькуляция №12 |
| итого |  | 4,82 | 136540,12 |

5. Определение стоимости работ, услуг по Перечню работ, услуг и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на текущий год действия Договора

Площадь жилых помещений - 2363,8м2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | СТРУКТУРА ТАРИФА | Стоимость на 1 кв.м. |
|  | в месяц |
| 1. | Услуги по управлению многоквартирным домом | 2,8 |
| 2. | Услуги по содержанию многоквартирного дома | 11,49 |
| 3. | Непредвиденные работы | 2,41 |
| 4. | Текущий ремонт | 4,82 |
| Итого: | 21,52 |
| 5.6. Стоимость услуги по вывозу и утилизации ТБО | 2,34 |

5.7. Размер платы за содержание и ремо

с учетом стоимости по вывозу и утил

23,86

Приложение № 5

к договору № ^и<от« ?2>

» февраля 2017г.

управления многоквартирным домом.

**Площадь помещений общего пользования МКД № 16
по** ул. **Линейная** г. **Россошь**

Общая площадь помещений общего пользования МКД № 16 по ул. Линейная г. Россошь составляет 478.1 кв. м.

Площадь подвала 565.2 кв.м.

Приложение № 6

к договору № 2288992 от «13» февраля 2017г. управления многоквартирным домом.

РЕШЕНИЕ от «01»февраля *2017г*.

ЕДИНСТВЕННОГО СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, НАХОДЯЩЕМСЯ ПО АДРЕСУ: Воронежская область, г. Россошь. ул. Линейная, дом 16

ПО ВОПРОСАМ, ОТНОСЯЩИМСЯ К КОМПЕТЕНЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ОАО «РЖД», в лице начальника Лискинской дистанции гражданских сооружений - структурно] подразделения Юго-Восточной дирекции по эксплуатации зданий и сооружений - структурно] подразделения Юго-Восточной железной дороги - филиала ОАО «РЖД» Крамарева Вячеслава Борисович действующего на основании доверенности № НЮ-9/166/Д от 04.08.2016г., руководствуясь ст. 44, ч.7 ст. 4 ст. 161,162 Жилищного Кодекса РФ, являющееся единственным собственником жилых помещений многоквартирном жилом доме по адресу: Воронежская область, г. Россошь, ул. Линейная, д.16 обще площадью — 2914,9 кв.м., жилых помещений в количестве 70 квартир площадью — 2363,8кв.м. , t

основании Свидетельств о государственной регистрации права на недвижимое имущество, обладающи 100% количеством голосов приняло настоящее решение по вопросам, связанным с управление вышеуказанным многоквартирным домом

1.

2.

3.

Выбрать способ управления многоквартирным жилым домом по адресу: 396653, Воронежская облает
г. Россошь, ул. Линейная, д.16 - управление управляющей организацией.

Выбрать в качестве управляющей организации - Общество с ограниченной ответственность!
ЖКХ«Локомотив» г.Россошь, ОГРН 1083627000820, ИНН 3627024750, местонахождение-39665!
Воронежская область, г. Россошь, ул.Линейная, 19.

Утвердить условия договора управления с ООО ЖКХ «Локомотив», в том числе размер платы з
работы и услуги по управлению, Перечень работ и услуг по договору, размер платы з
содержание и ремонт помещения:

Плату за коммунальные услуги, управление , содержание и ремонт жилья по договору н
основании ст.153 ЖК РФ осуществляют лица (наниматели) помещений , проживающие в помещения:
принадлежащих Собственнику по договорам найма .

4. Установить размер платы за содержание и ремонт помещения по Договору для нанимателей
помещений на момент заключения договора 23 (двадцать три) рублей 86 копеек за 1 кв.м, общей
площади помещения, включающий в себя:

-Плату за вывоз и утилизацию ТБО в размере 2(два) рубля 34 копейки за 1кв.м. общей площади
помещения.

-Плату за содержание и ремонт помещения, в соответствие с перечнем работ, предусмотренных
Договором в размере 21 (двадцать один) руб. 52 коп за 1 кв.м, общей площади помещения.

1. Плата за содержание и ремонт помещения, вывоз и утилизацию ТБО в размере 23 руб. 86 коп. з
1кв.м. общей площади помещения вносится нанимателями помещений на расчетный счет Управляюще
организации по квитанции, выставляемой к оплате нанимателям помещений. Срок внесения платы н
позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлялись договорные обязательства.
2. Порядок расчета за коммунальные услуги.

Плату за все коммунальные услуги производить ресурсоснабжающим организациям в срок до 20 числ
месяц . Плата за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества
многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества
многоквартирном доме (общедомовые расходы) вносится собственниками на расчетный сче
ресурсоснабжающим организациям в срок до 20 числа месяц .Плата за горячую воду, потребляемую пр:
содержании общего имущества в многоквартирном доме в целях содержания общего имущества
многоквартирном доме (общедомовые расходы) вносится собственниками на расчетный счет управляюще!
организации, и указывается в квитанции за содержание и ремонт помещения отдельной строкой
7. Плата за коммунальные ресурсы, указанные в п.6 и потребляемые в целях содержания общего имуществ
в многоквартирном доме зносится собственниками за фактически потребленный объем коммунальной
ресурса, определенный как разница показаний общедомового прибора учета и показаний индивидуальны:

приборов учета соответствующего коммунального ресурса. В случае если разница между объёмами ОДПУ i

ИПУ отрицательная, либо равна нулю, то объем коммунального ресурса, потребляемый в целях содержани:

общего имущества равен нулю, и к оплате собственникам не выставляется

8.Заключить договор управления с ООО ЖКХ «Локомотив» с 01.02.2017г.

Приложение № 7

к договору №2288992 от 13 февраля 2017г.

управления многоквартирным домом

ЗАКАЗ -ДОГОВОР №

на выполнение ремонтно-строительных работ по заказам населения

Город РОССОШЬ Год ; месяц

Число ***ООО ЖКХ «Локомотив»***

(наименование подрядной организации)

в лице ***директора Шевченко Григория Александровича***

(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании Устава, с одной стороны , именуемый в дальнейшем Исполнитель принимает

от гражданина

(фамилия, имя, отчество)

именуемого в дальнейшем «Подрядчик», заказ на проведение ремонтно-строительных работ в

квартире дом № по ул. город ***Россошь***

за денежное вознаграждение.

Ремонтно-строительные работы выполняются на общую сумму

 "о4\*- руб. 00\_

(прописью) коп

по следующим видам и ценам: j\_

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№п-п | Нормарасценок | Наименование работ | Единицаизмерения | К-во | Цена | Сумма |
|  |  |  | шт | 1 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | ИТОГО: |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

Стоимость материалов по нормам:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименованиематериала | Единицаизмер. | Нормарасхода | Цена роз. на един. | К-во | Сумма | Примечание |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

1. Указанные работы на сумму рублей копейки

Подрядчик ООО ЖКХ «Локомотив» обязуется выполнить в течении

дней по 201\_г.

1. За день до начала работ Подрядчик обязуется завести необходимые материалы на объект ремонта, а заказчик обязуется принять их на хранение.
2. Подрядчик несёт материальную ответственность за порчу имущества Заказчика и оборудования квартиры (дома), вследствие небрежного отношения рабочих.
3. Заказчик обязуется к сроку, указанному в п.2, подготовить помещения к ремонту, освободить их в необходимых случаях от вещей и мебели.
4. В случае невозможности начать работу в установленный срок. Заказчик обязан предупредить об этом

Подрядчика за три дня до начала работ.

1. За неподготовленность квартиры (дома) к ремонту. Заказчик уплачивает фактические расходы за простой рабочих из расчёта одного рабочего дня.
2. Подрядчик за каждый просроченный по его вине день уплачивает Заказчику 0,5 проц. Неустойку от договорной стоимости.
3. Если возникает необходимость в дополнительных работах, не предусмотренных договором Подрядчик и Заказчик составляют дополнение к смете и согласовывают новый срок исполнения.
4. Соответствующая сумма за работы по настоящему заказу-договору вносится Заказчиком в банк (приходную кассу) на счёт Подрядчика или в кассу (где установлен этот порядок) за пять дней до начала работ.
5. Выполненные работы принимаются Заказчиком с участием представителя Подрядчика.
6. Все конфликты, могущие возникнуть по настоящему заказу-договору при невозможности разрешить их на местах, а в необходимых случаях, и в соответствующих жилищных органах, окончательно разрешить в судебном порядке.
7. Заказ-договор составляется в трёх экземплярах, из которых два вручается Заказчику, а один Подрядчику. Заказчик один экземпляр заказа-договора передаёт банку (приходной кассе) или в кассу при оплате стоимости работ.

Подпись подрядной организации ООО ЖКХ г. Россошь «Локомотив»

(подпись Подрядчика)

Заказ-договор принял для оплаты на сумму рублей КОП ев К

(подпись Заказчика)

Отметка банка (или кассы)

Внесено на расчётный счёт № ООО ЖКХ «Локомотив»

Подпись

Работу принял с оценкой

Заказчик

(дата)(подпись)

(прописью)

рублей

(отлично, хорошо, удовлетворительно)

копеек

Работу сдал представитель Подпись представителя

ООО ЖКХ г. Россошь «Локомотив»

(наименование ремонтно-строительной организации)

ПЕРЕЧЕНЬ

платных работ предоставляемых населения
по техническому обслуживанию жилого фонда
за счет средств нанимателя, для жил. фонда ООО ЖКХ «Локомотив»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| мп/п | Наименование работ | Единицаизмерения |
| 1 | Вызов-консультация мастера |  |
| СЛЕСАРНО-САНТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ, для жил. фонда ООО ЖКХ «Локомотив» |
| 2 | Смена радиатора (без доставки радиатора на этаж) | шт |
| 3 | Смена мойки со смесителем | шт |
| 4 | Смена раковины | шт |
| 5 | Смена смесителя | шт |
| 6 | Установка полотенцесушителя | шт |
| 7 | Смена гибкого шланга | шт |
| 8 | Прочистка внутренней канализации | операция |
| 9 | Ремонт водоразборного крана | шт |
| 10 | Установка 2-х водомеров/1 водомера | шт |
| 11 | Установка вентиля диаметром от 15-25 | шт |
| 12 | Установка вентиля диаметром 32-50 | шт |
| 13 | Смена унитаза компакт | шт |
| 14 | Смена металлической ванны | шт |
| 15 | Установка стиральной машины (без электромонтажа) | шт |
| 16 | Замена гребенки из полипропилена по ГВС и ХВС (без материала) без счетчиков | операция |
| 17 | Замена гребенки из полипропилена по ГВС и ХВС (без материала) со счетчиков | операция |
| 18 | Замена сифона | шт |
| 19 | Замена канализационной гребенки (с материалом) | шт |
| 20 | Перекрытие стояков отопления, хвс, гвс со сливом и наполнением воды | операция |
| 21 | Замена стояка ХВС на полипропилен (с материалом) | с квартиры |
| 22 | Замена стояка ГВС (с циркуляцией) на полипропилен (с материалом) | с квартиры |
| 23 | Замена стояка отопления на полипропилен (с материалом) | с квартиры |
| 24 | Смена канализационного стояка (с материалом) | с квартиры |
| 25 | Смена отдельных участков труб ( с заменой сгонов, резьб) | м/п |
| 26 | Смена сгонов резьб 015-25 мм со сварочными работами | стык |
| 27 | Смена радиаторной пробки с обязательной заменой резьб | шт |
| 28 | Переборка секций радиаторного блока | 1 секция |
| 29 | Добавление секций радиаторного блока | 1 секция |
| 30 | Смена или установка кранов для спуска воздуха 015-20 мм | кран |
| 31 | Смена водоразборного крана | шт |
| 32 | Смена вентильной головки смесителя и вентилей | шт |
| 33 | Смена смывного бачка типа «Компакт» | бачок |
| 34 Смена сиденья к унитазу | шт |
| 35 Демонтаж смывного бочка высоко расположенного | шт |
| 36 Установка смывного бочка высоко расположенного | шт |
| 37 Подчеканка раструбов канализационных труб до 0 50мм до 0 75мм | раструб |
| 38 Ремонт смывного бочка с заменой шарового крана, резиновой груши, поплавка перелива, седла, коромысла | бачок |
| 39 Смена смывной трубы высоко расположенного смывного бочка | труба |
| 40 Резка в действующие внутренние сети трубопроводов до 0 15 | 1 врезка |
| 41 Установка водосчетчика на готовое место | шт |
| 42 Укрепление приборов центрального отопления | шт |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование работ | Единица измерения |
| СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ без стоимости материала |
| 1 | Кшра сте- Z3 кирпича | м3 |
| 2 | Клд1\_ ; газоснликата | м3 |
| 3 | ^сттс'зг ,.\_oevоз и отверстий в кирпичных стенах | м3 |
| 4 | PcV : Д— T2TVPKH откосов | м2 |
| 5 | тча :\_е\_. \_еуентнЬ1М и извстковым раствором | м2 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 6 | Штукатурка откосов цементным и известковым раствором | м2 |
| 7 | Ремонт штукатурки стен | м2 |
| 8 | Ремонт штукатурки откосов | м2 |
| 9 | Устройство цементной стяжки полов | м2 |
| 10 | Заделка швов между ж/б плитами на потолке, цементным раством | м2 |
| 11 | Заделка выбоин в цементных полах | м2 |
| 12 | Перетирка штукатурки стен и потолков готовыми цементно-песчаными смесями | м2 |
| 13 | Шпатлевание потолков за 1 раз под клеевую окраску | м2 |
| 14 | Шпатлевание стен за 1 раз | м2 |
| 15 | Подготовка поверхности под клеевую окраску или оклейку обоями (размывка, очистка набела, расшивка и заделка трещин, частичное шпатлевание) | м2 |
| 16 | Смена обоев на стенах | м2 |
| 17 | Смена обоев на потолке | м2 |
| 18 | Оклейка стен обоями | м2 |
| 19 | Оклейка потолков плиткой | м2 |
| 20 | Окраска стен и фасадов водоэмульсионной краской | м2 |
| 21 | Окраска потолков и фасадов водоэмульсионной краской | м2 |
| 22 | Устройство пластиковых плинтусов | м/п |
| 23 | Масляная окраска за 2 раза:* стен
* дверей
* ОКОН
* радиаторов
* полов ч
* потолков
 | м2 |
| 24 | Устройство полов из ДСП | м2 |
| 25 | Устройство покрытий полов из линолеума | м2 |
| 26 | Установка плинтусов деревянных, обналички | м/п |
| 27 | Установка дверных блоков | блок |
| 28 | Установка оконных блоков | блок |
| 29 | Смена дверных блоков | блок |
| 30 | Смена оконных блоков | блок |
| 31 | Смена или установка замков без подгонки:* врезных
* накладных
 | шт |
| 32 | Смена дверных и оконных приборов (ручки, шпингалеты-петли) | шт |
| 33 | Ремонт форточек | шт |
| 34 | Ремонт или смена подоконных досок без заделки | доска |
| 35 | Изготовление оконных рам | м2 |
| 36 | Изготовление плотничных дверей и погребных крышек | м2 |
| 37 | Изготовление деревянных лестниц с прирезкой и острожкой досок | м/п |
| 38 | Смена стекол | м2 |
| 39 | Ремонт пола из досок готовых - 50% с заменой досок | м2 |
| 40 | Остекление новых оконных рам | м2 |
| 41 | Устройство покрытий из шиферв | м2 |
| 42 | Известковая побелка стен | м2 |
| 43 | Известковая побелка потолков | м2 |
| 44 | Устройство кровли рулонной в 1 слой | м2 |
| 45 | Изготовление дверных и оконных коробов | м/п |
| 46 | Изготовление плинтуса обналички | м/п |
| 47 | Установка новых замков:* врезных
* накладных
 | шт |
| 48 | Нарезка стекла | м/резка |