

**на техническое обслуживание, ремонт общего имущества многоквартирного дома.**

г. Россошь

« 01 » апреля 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью ЖКХ «Локомотив» г. Россошь в лице директора Шевченко Григория Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома находящегося по адресу: **Воронежская область, г. Россошь, ул. Линейная, дом № 4** действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол собрания № 61 от 01.04.2014 года, в лице Председателя Совета многоквартирного дома **Рехина Николая Дмитриевича**, именуемый в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

\* **1. Предмет договора.**

1.1. Настоящий договор заключен на основании п.1 ст.164 Жилищного кодекса РФ для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений и надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома (в дальнейшем МКД).

1.2. Способ управления **домом № 4 ул. Линейная** — **непосредственное управление.**

Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений МКД и являются одинаковыми для всех собственников.

1.3. Общее имущество многоквартирного дома (МКД), его состав, определяется ст.36 главы 6 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., и техническим паспортом на жилой дом. Состав общего имущества дома определяется в Приложении №2 к договору.

Собственники владеют, пользуются общим имуществом многоквартирного дома, принадлежащего им на праве общей долевой собственности. Председатель Совета многоквартирного дома — избирается из числа членов Совета МКД. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. Полномочия Председателя Совета определяются ч.8 ст.161.1. ЖК РФ.

1.4. Управляющая организация по поручению Собственников в течение согласованного срока, указанного в п.8 настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в порядке, предусмотренном Правилами осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г далее (Правила № 416). Объектом исполнения обязательств по управлению и содержанию общего имущества является - многоквартирный жилой дом, находящийся по адресу: **Воронежская область, г. Россошь ул. Линейная, дом № 4** Работы и услуги по содержанию выполняются в объеме «минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г № 290.

1.5. Управляющая организация на основании заключенного Договора с собственниками принимает на себя обязанности по содержанию, техническому обслуживанию, общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества, а также проведения ремонта указанного имущества в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. Объектом исполнения обязательств по настоящему договору являются: общее имущество и места общего пользования многоквартирного **дома № 4 ул. Линейная**, а именно; инженерные коммуникации холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, энергоснабжения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также подводящие и отводящие сети, находящиеся в жилых помещениях собственников многоквартирного дома, а также земельный участок, на котором расположен МКД с его малыми архитектурными формами и благоустройством. Ответственность за сохранность, правильную эксплуатацию, ремонт и и техническое обслуживание МКД несут собственники помещений

**1.6. Перечень услуг и работ общего имущества включает в себя :**

1.6.1. перечень обязательных работ и услуг (Приложение № 5)

1.6.2. перечень дополнительных работ и услуг — в соответствии с 491 Постановлением



\* п.1.7. Текущий ремонт общего имущества жилого дома в соответствии с обязательным перечнем (Приложение №5) проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами, договором. Перечень работ по восстановлению инженерных систем или конструктивных элементов здания, а так-же косметического ремонта фасада здания и м.о.п., благоустройство территории в пределах земельного участка, ремонт и строительство новых архитектурных форм — согласовывается с Председателем совета МКД. На него разрабатываются: сметная документация, решением совета МКД или общим собранием определяются источники финансирования и сроки выполнения работ. Проведенный текущий ремонт подлежит приемке комиссией в составе: представителей Собственников и Управляющей организации и оформляется актом по форме (Приложение №3 ).

\* \* Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

\* 1.8. Оказываемые работы и услуги:

\* а) Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колон и столбов, перекрытий и покрытий. Балконов, ригелей, лестниц, несущих элементов кровли) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки полов) МКД.

\* б) Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД.

\* в) работы и услуги по содержанию и иного общего имущества в МКД.

\* г) услуги по управлению в объемах раздела II, III, IV Правил № 416

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Добросовестно оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предусмотренные условиями настоящего Договора. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки. При превышении нормативов нарушения- произвести перерасчет с потребителями по заявлению.

2.1.3. Принять на техническое обслуживание общее имущество жилого дома по Акту технического состояния многоквартирного жилого дома на момент приемки. Внешней границей сетей электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения является место присоединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом собственников помещений в доме является:  
по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);  
на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках (по сгону на приборах учета);

на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

на системе электроснабжения — вводные соединительные клеммы индивидуальных приборов учета электроэнергии;



индивидуальный (квартирный) электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номере телефона аварийно-диспетчерской службы, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.5. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 2-х часов с момента поступления заявки по телефону. Согласование вопросов с РСО по ликвидации аварий и восстановлению тепло, водо, энергоснабжению МКД.

2.1.6. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от предыдущей Управлявшей организации по Акту приемки, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, по требованию Председателя Совета МКД знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.7. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязан указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

2.1.8. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта МКД.

2.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) не передавать ее иным лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2.1.10. Предоставлять Председателю совета МКД по запросу имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся содержания и ремонта общего имущества МКД.

2.1.11. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг,

путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

2.1.12. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из личного лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.13.. Предоставлять Председателю совета МКД отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.

2.1.14. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора), Председателя Совета МКД направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению Собственника в течение 48 часов с момента поступления заявки.

2.1.15. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.16. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников.

2.1.17. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании



срока его действия или при расторжении договора Председателю Совета МКД.

2.1.18. При расторжении (прекращении) договора произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) помещений в МКД в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки Председателю Совета МКД.

2.1.19. Осуществлять раскрытие информации на сайте интернет о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

2.1.20. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за соблюдением качества коммунальных ресурсов в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам при условии соответствия качества коммунальных ресурсов на границе эксплуатационной ответственности.

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. По согласованию с собственниками определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

2.2.3. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на предоставление мер социальной поддержки по оплате услуг по содержанию и ремонту жилья.

2.2.4. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- *перечень-размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;*
- *перечень работ и услуг, предусмотренных Приложением № 5, требующих разработки смет.*

2.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет. Работы по обслуживанию и ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри помещения, принадлежащего собственнику проводятся по оформленной в установленном порядке заявке (утвержденная форма в Приложении №.8). Плата за выполненные по заявке Собственника работы, устанавливается по прейскуранту Управляющей организации и поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

2.2.7. Для выполнения работ по текущему ремонту многоквартирного дома привлекать подрядные организации и заключать с ними от своего имени договоры подряда на выполнение работ по текущему ремонту.

2.2.8. Для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома по согласованию с собственниками привлекать на конкурсной основе подрядные организации и заключать с ними от своего имени договоры подряда на выполнение работ по капитальному ремонту.

2.2.9. Проводить мероприятия по ограничению доступа в места общего пользования (подвалы, чердаки), с целью соблюдения антитеррористической защиты, а также к общедомовым приборам учета, с целью обеспечения их сохранности.

## **2.3. Собственники обязаны:**

2.3.1 Собственники помещений на общем собрании обязаны избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений дома, в том числе Председателя Совета. Регистрация Совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или



инных органах, не осуществляется. Совет собственников является органом управления многоквартирного дома в перерывах между общими собраниями собственников помещений дома и избирается сроком на 2 года. Выдавать доверенность Председателю Совета МКД на предоставление интересов

2.3.2. Ежегодно, по предложению УК утверждать перечень дополнительных работ и услуг, требующих дополнительного финансирования по ремонту общего имущества МКД и утверждать тариф на будущий год. Перечень и тариф являются неотъемлемой частью договора на каждый год действия договора. Если собственники помещений в МКД на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (ч.4 ст.158ЖК РФ).

2.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества дома, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, в соответствии с выставленными платежными документами, своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

2.3.4. При неиспользовании помещения в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.5. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без уведомления Управляющей организации;
  - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
  - в) не устанавливать, не подключать и не отключать дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией;
  - г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
  - д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
  - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
  - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
  - з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 6.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час);
  - и) не проводить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без соответствующего разрешения, выдаваемого органами местного самоуправления; к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.
- не загромождать балконы (в квартирах, если таковые имеются), обеспечивая выветривание образующейся влаги

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного



нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях);
- об отчуждении (продаже, мене, дарении) жилого помещения;

2.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме. Передать Управляющей организации всю имеющуюся документацию на МКД.

2.3.9. Производить установку и монтаж инженерного оборудования (кондиционеров, телевизионных антенн) по фасаду дома, только с разрешения и согласования Управляющей организацией.

2.3.10. Собственники имеющие кладовки в подвальном помещении дома обязаны от маркировать входную дверь в соответствии с номером своей квартиры и передать ключ в Управляющую организацию. Собственники обязаны поддерживать подвальное помещение в удовлетворительном состоянии, не захламлять, не загромождать проходы.

2.3.11. Запрещается хранить:

взрывчатые и легко-воспламеняющиеся вещества.

#### **2.4. Собственники имеет право:**

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств) настоящему Договору, в ходе контроля участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние Организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде, а контролирующая организация — соответствующие документы.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 5. настоящего Договора.

2.4.4. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и выполненных работ. При получении отчета за предыдущий год, в течение 10 дней собственники имеют право получения дополнительной информации, после 10 дней, с момента получения отчетности отчет управляющей организации считается принятым, и претензии по нему не принимаются.

2.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, И ЕЕ РАЗМЕР, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.**

3.1. Цена настоящего Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии со структурой тарифа по содержанию и текущему ремонту (Приложение № 4 к договору) на основании состава общего имущества, определенного Приложением № 2 к настоящему договору. Объем работ по содержанию и текущему ремонту определен предметом договора в разделе 1. Без согласования цен с Управляющей компанией в объеме требований настоящего пункта — договор не имеет силы и считается незаключенным.

3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и



работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;
- плата за коммунальные ресурсы.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственника помещения в многоквартирном доме является платой за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с объемом и Перечнем обязательных работ и дополнительных поручений собственниками.

3.3. Плата за содержание и ремонт нежилого помещения для собственника помещения в многоквартирном доме является платой за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. И та и другая плата вместе именуются в настоящем договоре платой за содержание и ремонт помещения.

3.4. Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем 1 (один) год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр общей площади в месяц, принадлежащей собственнику на основании технического паспорта и свидетельства о праве собственности.

3.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

3.6. Размер платы за содержание и ремонт помещения по настоящему Договору определен и принят собственниками на общем собрании, только при согласовании и учетом предложений Управляющей организации и включает в себя составляющие специализированных организаций

(утилизация ТБО, ВДПО, дератизация, дезинсекция, общедомовые газовые сети.)

В случае изменения цены на указанные услуги, размер платы по содержанию изменяется автоматически, со дня вступления в силу новой цены.

- При установке на многоквартирном доме общих приборов учета на холодную, горячую воду, теплоснабжение, газоснабжение, далее ОПУ после принятия их в эксплуатацию (Акт приемки), впоследствии они входят и становятся общедомовым имуществом собственников данного дома.

- В случае установки ОПУ, либо какого либо необходимого оборудования на доме (**увеличение состава общего имущества**), в зависимости от вида коммунального ресурса, плата за содержание и ремонт общего имущества автоматически увеличивается на обслуживание установленного оборудования.

- При увеличении состава общего имущества и внесении дополнительной платы за его обслуживание, при изменении цены договора подряда Управляющая организация уведомляет собственников многоквартирного дома об изменении состава общего имущества и платы за содержание и ремонт общего имущества МКД..

3.7. Плата за содержание и ремонт помещения, в том числе вывоз ТБО и обслуживание ОПУ вносится Собственником на расчетный счет Управляющей организации по квитанции, выставяемой к оплате собственникам Управляющей организацией.

Срок внесения платы установлен ежемесячно не позднее 20 числа месяца, следующего за истекшим.

3.8. В случае невыполнения работ и неоказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предусмотренных условиями настоящего договора, собственники вправе требовать перерасчета платы за содержание и ремонт помещения.

3.9. При невнесении либо несвоевременном внесении собственниками помещений текущих платежей за содержание и ремонт помещения, в случаях, предусмотренных п.3.8. в размере более чем 25%, перерасчет платы за содержание и ремонт помещения не производится.

3.10. Сроки исполнения работ, предусмотренные Планом работ по содержанию и ремонту общего имущества могут быть перенесены при невнесении либо несвоевременном внесении собственниками помещений текущих платежей за содержание и ремонт помещения в размере более чем 25%, а также, в случае если средства собственников израсходованы на работы, не предусмотренные планом, но требующие первоочередного выполнения (аварийные работы и другие форс-мажорные ситуации). Перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в этом случае не производится.



3.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.12. В случае если собственниками на общем собрании не принят размер платы за помещение на текущий год, Управляющая организация уведомляет Собственников о тарифе за содержание и ремонт общего имущества, установленном для данной категории многоквартирных домов органом местного самоуправления. В этом случае Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

- В случае несвоевременного внесения платы по настоящему договору помимо задолженности Собственник уплачивает пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня установленного срока (20 числа следующего за прожитым месяцем) по день фактической оплаты.

- Размер платы за ремонт и содержание общего имущества, по перечню неизменных работ подлежит ежегодной индексации в соответствии с индексом роста потребительских цен на товары, работы, услуги в Российской Федерации., при этом Управляющая организация предварительно уведомляет Собственника о применении нового размера платы не позднее чем за 30 дней.

3.13. Объемы работ превышающие предусмотренные Приложением № 5, а так же , предусмотренные перечнем Приложения № 2 — оплачиваются собственниками по согласованным сметам.

3.14.. Собственники МКД своим решением общего собрания (2/3) голосов) могут принять следующие способы финансирования:

- утверждение тарифа по содержанию и текущему ремонту в пределах объемов, утвержденных Приложением №5. Все объемы работ, планируемые на год или возникающие в процессе эксплуатации - оплачивать по согласованным сметам, при этом выполнение работ УК производится после 100% оплаты сметной стоимости.

- утверждение тарифа по содержанию и текущему ремонту в пределах объемов, утвержденных Приложением №5 и плюс определенная сумма на накопление для выполнения непредвиденных или мелких плановых работ. Эта разница учитывается на лицевом счете дома. Она может быть использована УК на непредвиденные работы или незначительные (в пределах накопительной части) объемы работ только после согласования с Председателем Совета МКД.

- утверждение тарифа по содержанию и текущему ремонту в пределах объемов, утвержденных Приложением №5, утверждение сметной стоимости по каждому предложенному УК или советом дома перечню работ. При этом УК несет ответственность за выполнение обязательств в пределах объемов, утвержденных в Приложении №5. Ответственность по предложенным УК работам, но не принятыми собственниками МКД и не профинансированным в полном объеме, УК не несет ни перед собственниками, ни перед органами государственного контроля.

- утверждение тарифа по содержанию и текущему ремонту в пределах объемов утвержденных Приложением №5. Все объемы работ, планируемые на год или возникающие в процессе эксплуатации- оплачивать по согласованным сметам, при этом выполнение работ УК производится после 100% оплаты сметной стоимости.

- утверждение тарифа по содержанию и текущему ремонту в пределах объемов, утвержденных Приложением № 5.

3.15.. Собственники имеют право финансировать работы, предусмотренные утвержденными сметами путем: единовременного внесения платы по отдельной строке в квитанциях

- путем внесения платы в рассрочку на определенный период, принятый общим собранием.

3.16.. Услуги УО, не предусмотренные настоящим Договором выполняются за отдельную плату по взаимному согласию сторон.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему



имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине и не по вине ее работников.

4.3. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возник для Собственника вследствие недостатка денежных средств на содержание или ремонт общего имущества дома в связи с невнесением платы за содержание помещения в полном объеме.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает ущерб имуществу Собственников либо общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственника и лиц, проживающих в помещении Собственника.

- использования собственником помещения (либо общего имущества МКД) не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ либо условий настоящего Договора;

- не обеспечения Собственником своих обязательств по настоящему Договору;

- аварий, произошедших по вине Собственника, при невозможности Управляющей организации предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

4.6. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, если в период его отсутствия в течение 24 часов доступ в помещение для устранения аварийной ситуации для работников Управляющей организации был невозможен.

4.7. Собственник несет ответственность за нарушения требований пожарной безопасности, правил пользования газовыми бытовыми приборами, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.8. Собственник несет ответственность по соблюдению Правил содержания домашних животных в соответствии с Правилами, утвержденными областной думой Воронежской области.

## **5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА.**

5.1. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль деятельности Управляющей организации по исполнению условий настоящего договора (дополнительных соглашений к нему) через Председателя Совета (членов Совета) посредством составления соответствующих актов при участии:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме:

- в проверках технического состояния общего имущества многоквартирного дома и его инженерного оборудования;

- в профилактических осмотрах кровли, подвалов и иного общего имущества многоквартирного дома с целью подготовки предложений по ремонту;

- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

5.2. Собственники вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию и действующих на основании договора с Собственником.

5.3. Помимо указанных выше действий, как Собственники, так и Управляющая организация вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для применения мер административного воздействия.

5.4. Для документального оформления претензий друг другу стороны следуют следующему регламенту:

5.4.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Управляющей организацией составляется Акт:

Акт подписывается комиссией, включающей представителя Управляющей организации. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и



составлении акта лиц. Акт составляется в двух экземплярах. Один экземпляр акта хранится у Председателя Совета многоквартирного дома, второй в Управляющей: организации.

5.4.2. В случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, того или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт. Акт подписывается комиссией, включающей представителя Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), члены Совета многоквартирного дома и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта: подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. Указанный акт должен быть составлен и подписан уполномоченным представителем Управляющей организации не позднее 48 часов с момента обращения Собственника (нанимателя, арендатора) в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта Собственником (нанимателем, арендатором) или его представителем он должен быть подписан Председателем Совета МКД, а при его отсутствии членами Совета МКД, в количестве не менее 2 человек. Акт составляется комиссией в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается лицу, причинившему вред под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей организации, четвертый хранится у Председателя Совета МКД. В случае, если лицо, причинившее вред, отказывается от получения акта, акт направляется указанному лицу заказным письмом с уведомлением о вручении.

5.4.3. Недостатки в работе Управляющей организации, выявленные в рабочем порядке Председателем Совета МКД, комиссией (группой) собственников, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10-ти календарных дней с момента получения акта.

5.4.4. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора. Председатель Совета МКД вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений. О проведении собрания (с указанием даты, времени и места) должна быть уведомлена Управляющая организация.

5.5. Управляющая организация представляет Собственникам, через Председателя Совета многоквартирного дома либо на общем собрании собственников помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, в срок до 30 марта текущего года. При заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за

один месяц до истечения срока его действия. Отчет Управляющей организации за финансовый год должен состоять из акта о доходах-расходах и остатках. Данный отчет утверждается общим собранием собственников или Советом дома по поручению собственников МКД и считается принятым по условиям п.2.1.13 Договора.

5.6. Управляющая организация ведет учет устных и письменных заявок, жалоб и обращений собственников помещений на качество обслуживания, условия проживания, состояние общего имущества многоквартирного дома. При этом устные и телефонные жалобы, заявки и обращения регистрируются в Журнале аварийных заявок, а письменные жалобы и обращения регистрируются в Журнале входящей корреспонденции с обязательной пометкой о вручении на 2-м экземпляре жалобы, остающейся у собственника.

## **6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в



порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) По соглашению сторон.

б) В судебном порядке.

в) В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

г) Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п.9.3.

Настоящего Договора.

6.3.. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если собственники приняли

иные условия Договора многоквартирным домом, такие как, принятие тарифа по ремонту и содержанию в одностороннем порядке, цена которого изменена в сторону уменьшения, без согласования Управляющей организации, при рассмотрении вопроса о его пролонгации, и другие условия, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, в случае систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, предусмотренных п.п. 1.6. настоящего Договора с оформлением акта, согласно п 5.4.3. Договора.

Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении Договора не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы местного самоуправления и другие стороны, задействованные в выполнении договорных обязательств.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

6.8. Стороны обязаны завершить все финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора. В случае расторжения договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или изменения обслуживающей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации, образовавшиеся в связи с инвестированием в общее имущество дома собственных денежных средств Управляющей организации, полученных ею не за счет средств собственников за содержание и ремонт общего имущества дома, в соответствии с данными учета лицевого счета дома.

6.9. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора до окончания срока его действия Договор считается продленным на следующий календарный год.

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

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и



разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.3. 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.

7.4. 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.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в действия с 01 апреля 2014 года и действует до 01 апреля 2017 года.

8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Настоящий договор заключен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах и содержит \_\_\_\_\_ Приложений:

1. Приложение №1- Список собственников, проголосовавших за утверждение условий Договора и подписание Договора.
2. Приложение № 2 -Состав общего имущества дома.
3. Приложение № 3 -Акт технического состояния многоквартирно дома на момент приемки в обслуживание.
4. Приложение № 4 — утвержденная структура тарифа на оказываемые услуги и выполняемые работы по Договору.
5. Приложение № 5 -перечень обязательных работ и услуг;
6. Приложение № 6 — перечень дополнительных работ и услуг;
7. Протокол общего собрания № 61 от 01.04.2014г
8. Приложение № 8 Форма заявки на выполнение работ в жилом помещении. Перечень платных работ предоставляемых населению по техническому обслуживанию жилого фонда за счет средств собственника( нанимателя), для жил. фонда ООО ЖКХ «Локомотив»
9. Приложение № 9 Схема расположения земельного участка.
- 10.Площадь помещений общего пользования входящих в состав МКД



Директор ООО ЖКХ «Локомотив»

\_\_\_\_\_ 2014г

Г.А. Шевченко.

Председатель Совета дома:

« 07 апреля 2014г

\_\_\_\_\_ Н.Д. Рехин



Приложение №1 к договору № 61  
на техническое обслуживание, ремонт общего  
имущества многоквартирного дома.

Список

Собственников жилых помещений дома № 4 по ул. Линейной  
г. Россошь.

№ квартиры	Ф. И. О.	Доля Собственности	площадь	роспись	дата
1	Муниципальное образование г.Россошь	1	50,5		
2	Баранова Людмила Николаевна	1	51,9		
3	Лосевской Виктор Петрович	1	50,8		
4			50,6		
5	Бондарева Евдокия Федоровна	1	50,3		
6	Рехин Николай Дмитриевич	1	51,2		
7	Лебедева Любовь Васильевна	1	50,7		
8	Сторчак Александр Николаевич Сторчак Наталья Николаевна Сторчак Анна Александровна	1/3 1/3 1/3	52,0		



**СОСТАВ**  
**Общего имущества многоквартирного дома № 4**  
**по ул. Линейная г. Россошь**  
**по состоянию на «01» января 2019г.**

1. Помещения не являющиеся частями квартир и предназначенного для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения.
2. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, почтовые ящики ( без замков), иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая общедомовые приборы учета).
3. Крыши — шиферная, вентиляционные каналы.
4. Ограждающие несущие конструкции (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные несущие ограждающие конструкции, в том числе перила).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое 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. Детские площадки
8. Стояки холодного водоснабжения, ответвления от стояков и первое запорное устройство на ответвлениях стояков.
9. Стояки системы отопления, ответвления от стояков, общедомовые приборы учета тепловой энергии.
10. Внутридомовая система электроснабжения до индивидуальных приборов учета эл. энергии, состоящая из вводных шкафов, распределительных устройств, аппаратуры защиты, коллективного прибора учета Эл. энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений мест общего пользования.
11. Система водоотведения состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей ( прочисток, ревизий) вытяжных труб и лежаков до внешней границы стены мкд.

Директор ООО ЖКХ «Локомотив»

Председатель Совета дома:

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019г

« 11 » 04 \_\_\_\_\_ 2019г

Г.А. Шевченко.

Н.Д. Рехин





**АКТ  
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА В ПРЕДЕЛАХ  
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
№ 4, ул. Линейная**

г. Россошь

« 19 » апреля 2010 г.

Комиссия в составе представителей МУП ЖКХ "Локомотив": Гл. инженер Тыняный А.В., инженер ПТО Израелян Е.В., мастер стройгруппы Кузнецов В.П., мастер сантехников Чумаков А.В.

и уполномоченного представителя Собственников Резока Н.Д. произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

**1. Общие сведения по общим строениям**

год постройки 1934  
материал стен кирпичные  
число этажей 2  
наличие подвала или полуподвала \_\_\_\_\_ кв.м  
Мансарда \_\_\_\_\_ кв.м  
Стоимость строения (восстановительная) \_\_\_\_\_ тыс. руб.  
Износ \_\_\_\_\_ руб., или \_\_\_\_\_ %  
Общая площадь помещений 406 кв.м

В том числе:

Жилая 297 кв.м  
Количество квартир 8, комнат 16  
Съемщиков жилых помещений (количество) \_\_\_\_\_, жильцов \_\_\_\_\_  
Торговые помещения \_\_\_\_\_ кв.м, склады \_\_\_\_\_ кв.м  
Гаражи \_\_\_\_\_ кв.м, встроенные \_\_\_\_\_ кв.м  
Прочие \_\_\_\_\_ кв.м

Подсобные постройки

Прачечная (отдельно стоящие) \_\_\_\_\_ кв.м и др. \_\_\_\_\_

**2. Конструкции (результат осмотра)**

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена
Фундаменты	<i>удовлетворительно</i>	КВ.М
Стены	<i>удовлетворительно</i>	КВ.М
Фасады	<i>хорошее</i>	КВ.М
В том числе:		
Балконы	<i>удовлетворит</i>	ШТ
Карнизы	<i>удовлетворит</i>	П.М
Водоотводящие устройства		П.М
Кровля	<i>хорошее</i>	КВ.М
Перекрытия	<i>удовлетворит</i>	КВ.М
Полы	<i>хорошее</i>	КВ.М
Окна	<i>хорошее</i>	ШТ


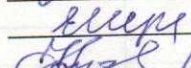
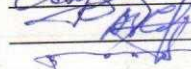




Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется Замена
Двери	<i>хорошие</i>	ШТ
Лестничные марши	<i>удовлетворит</i>	КВ.М
Печи и очаги		ШТ
Благоустройство		КВ.М
Отмостки и тротуары	<i>хорошие</i>	
Покрытие дорожных территорий		КВ.М
Заборы, ограды	<i>удовлетворит</i>	П.М
Ворота		ШТ
Зеленые насаждения		КВ.М

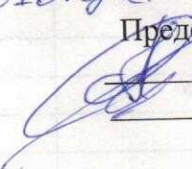
### 3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	<i>удов</i>	П.М. ШТ.
Радиаторы	<i>удов</i>	ШТ
Горячее водоснабжение		П.М ШТ.
Бойлеры		ШТ
Наличие транзитных трасс		
Сети Водопровод	<i>удов</i>	П.М ШТ.
Наличие повысительных насосов	<i>удов</i>	
Сети Канализация		П.М.
Наличие внутридомовой ливневой канализации		
Сети Осветительные точки	<i>удов.</i>	ШТ
Электродвигатели		ШТ
Прочее инженерное оборудование		

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в удовлетворит. состоянии или нуждаются в устройстве водовыведения двух. Неудовлетворительное состояние ограды и балконов. В общих сведениях отсутствуют стоимость строения, износ на 19 апреля 2010 года.

МУПЖКХ "Локомотив"  
 А.В.Тыняный  
 Е.В.Израелян  
 В.П.Кузнецов  
 А.Н.Вакула  
 С.В. Орлов

Представитель Собственности

 Н.Д.Печен



Приложение № 4  
к договору № 01 от «01» апреля 2014г.  
на техническое обслуживание, ремонт общего  
имущества многоквартирного дома

## Структура тарифа

по содержанию и текущему ремонту 1м2 жилья по состоянию на 2014 г.

МКД № 4 по ул. Линейная жилая фонда ООО ЖКХ «Локомотив»

Структура тарифа	Стоимость 1м2.руб
Аварийно-диспетчерская служба (без стоимости материалов)	1,5
Вывоз ТБО	1,89
Уборка придомовой территории	1,42
Уборка мест общего пользования (подъездов)	1,1
Обслуживание ОПУ ТЭ	0,38
Обслуживание ОПУ ГВС	-
Обслуживание ОПУ ХВС	0,09
Обслуживание внутренних газопроводов МКД	0,04
Цеховые расходы	1,60
Общехозяйственные расходы	3,80
Услуги СЭС	0,13
Услуги ВДПО	0,16
Итого	12,11
Стоимость трудозатрат 1чел.час (зарплата с отчислениями работников основного производства)	99,21
Материалы на текущий ремонт и на устранение аварий	величина переменная
Тариф по состоянию на 01.03.2014 г. с 01.07.2014г	12,11 + стоимость материалов+зарплата с отчислениями работников основного производства=13,83

Председатель Совета дома:

«1» апреля 2014г

Н.Д. Рехин

Директор ООО ЖКХ «Локомотив»

«1» апреля 2014г

Г.А. Шевченко.





## Перечень минимальных работ и услуг .

**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.**

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов :  
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;  
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением;  
признаков неравномерных осадок бетонных фундаментов ;  
при выявлении нарушений — разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций( разработка смет);  
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента .  
При выявлении нарушений- восстановление их работоспособности.
2. Работы выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:  
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;  
выявление следов коррозии, деформаций трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам ;  
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;  
в случае выявления повреждений и нарушений — составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, разработка смет по восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:  
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин колебаний;  
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и местах примыканий к стенам;  
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;  
выявление наличия , характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;  
выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и важности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;  
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);  
при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ ( смет при необходимости)проведение восстановительных работ.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов



- многоквартирных домов:
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
  - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
  - выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
  - выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками ;
  - контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
  - при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ ( смет при необходимости), проведение восстановительных работ.
5. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов;
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
  - выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;
  - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ ( смет при необходимости), проведение восстановительных работ.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:
- проверка кровли на отсутствие протечек;
  - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов,
  - проверка температурно-влажностного режима м воздухообмена на чердаке;
  - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
  - проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
  - проверка и при необходимости восстановление окрасочного слоя металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
  - проверка и при необходимости, восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше металлических деталей;
  - при выявлении нарушений, приводящих к протечкам- незамедлительное их устранение. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ ( смет при необходимости), проведение восстановительных работ.
7. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
  - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
  - выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
  - выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также



- наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;  
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;  
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 часом в домах и с лестницами по стальным косоурам;
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:  
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;  
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в в подъезды (домовые знаки и т. д.);  
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;  
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;  
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);  
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (сметы при необходимости), проведение восстановительных работ.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах;  
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;  
проверка звукоизоляции и огнезащиты;  
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (смет при необходимости), проведение восстановительных работ.
10. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов — проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию — устранение выявленных нарушений.
11. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)  
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (смет при необходимости), проведение восстановительных работ.
12. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и деревянных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  
при выявлении нарушений в отопительный период — незамедлительный ремонт. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ (смет при необходимости), проведение восстановительных работ.

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.**

13. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:  
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в



- многоквартирных домов:
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
  - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
  - выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
  - выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками ;
  - контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
  - при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ ( смет при необходимости), проведение восстановительных работ.
5. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов;
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
  - выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;
  - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ ( смет при необходимости), проведение восстановительных работ.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:
- проверка кровли на отсутствие протечек;
  - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов,
  - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
  - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
  - проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
  - проверка и при необходимости восстановление окрасочного слоя металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
  - проверка и при необходимости, восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше металлических деталей;
  - при выявлении нарушений, приводящих к протечкам- незамедлительное их устранение. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ ( смет при необходимости), проведение восстановительных работ.
7. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
  - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
  - выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
  - выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также



- наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;  
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;  
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах и с лестницами по стальным косоурам;
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:  
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;  
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в входы в подъезды (домовые знаки и т. д.);  
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;  
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;  
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);  
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (сметы при необходимости), проведение восстановительных работ.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах;  
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;  
проверка звукоизоляции и огнезащиты;  
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (смет при необходимости), проведение восстановительных работ.
10. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов — проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию — устранение выявленных нарушений.
11. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)  
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (смет при необходимости), проведение восстановительных работ.
12. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и деревянных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  
при выявлении нарушений в отопительный период — незамедлительный ремонт. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ (смет при необходимости), проведение восстановительных работ.

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.**

13. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:  
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в



- каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
- при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (смет при необходимости), проведение восстановительных работ.
14. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:
- определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;
  - устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб(дымоходов);
  - очистка от сажи дымоходов и труб печей;
  - устранение завалов в дымовых каналах.
15. Общие работы выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения, отопления и водоотведения в многоквартирных домах:
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах):
  - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды( давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, ) в многоквартирных домах:
- испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
  - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
  - удаление воздуха из системы отопления;
  - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно - коррозионных отложений.
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
  - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
  - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутреннего противопожарного водопровода, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
  - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования (лампочек, светильников).

### **III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме**

18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
- сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей;
  - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
  - мытье окон;
  - очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
  - проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
19. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:



- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
  - организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртуть содержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.
20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.
21. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Директор ООО ЖКХ «Локомотив»

« 01 » апреля 2014г

Г.А. Шевченко.



Председатель Совета дома:

« 01 » апреля 2014г

Н.Д. Рехин



**Минимальный норматив.**

**Перечень работ производимых при  
уборке лестничных клеток малоэтажного жилого дома  
ООО ЖКХ «Локомотив»**

<b>Перечень работ</b>	<b>Периодичность выполнения работ</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
<i>Мытье окон</i>	2 раза в год
<i>Обметание пыли с потолков, панелей</i>	2 раза в год
<i>Влажное подметание лестн. площадок и маршей</i>	2 раза в неделю
<i>Мытье лестничных площадок и маршей</i>	2 раза в месяц
<i>Влажная протирка:</i>	
<i>-стен</i>	2 раза в год
<i>- двери входные</i>	2 раза в год
<i>-подоконники</i>	1 раз в месяц
<i>- перила</i>	1 раз в месяц
<i>- чердачные лестницы</i>	1 раз в месяц
<i>-отопительные приборы</i>	1 раз в месяц
<i>- плафоны</i>	2 раза в год
<i>-почтовые ящики</i>	1 раз в месяц
<i>- шкафы для электрощитков</i>	1 раз в месяц



**II. Перечень работ производимых при  
уборке придомовой территории жилого дома**

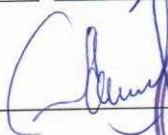
Перечень работ	Периодичность выполнения работ
<b>1</b>	
<i>уборка свежесыпавшего снега до 5см.</i>	Через 3 часа во время снегопада (при необходимости)
<i>посыпка песком</i>	1 раз в сутки (при необходимости)
<i>очистка от уплотненного снега территории с усовершенствованным покрытием</i>	1 раз в сутки (при необходимости)
<i>очистка от наледи</i>	1 раз в сутки (при необходимости)
<i>подметание территории с усовершенствованным покрытием</i>	1 раз в двое суток
<i>уборка отмостки</i>	1 раз в месяц
<i>уборка территории от листьев, сучьев</i>	1 раз в трое суток
<i>уборка территории от случайного мусора</i>	1 раз в трое суток
<i>очистка урн от мусора</i>	1 раз в сутки
<i>скашивание травы</i>	2 раза в сезон
<i>Побелка тротуарных бордюров, деревьев</i>	2 раза в год
<i>Уход за цветочными клумбами, плодовыми деревьями в обязанности дворника не входит</i>	

Директор ООО ЖКХ «Локомотив»

Председатель Совета дома:

« 01 » апреля 2014г

« 01 » апреля 2014г




А. Шевченко.



Н.Д. Рехин



**ПРОТОКОЛ № 61**  
**Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,**  
**расположенного**  
по адресу: ул. Линейная дом 4

г. Россошь

« 01 » апреля 2014 г.

В голосовании приняли участие собственники помещений:

1. кв. 2 Баранова Людмила Николаевна – 51,9 кв. м.
2. кв. 5 Бондарева Евдокия Федоровна – 50,3 кв. м.
3. кв. 6 Рехин Николай Дмитриевич – 51,0 кв. м.
4. кв. 7 Лебедева Любовь Васильевна – 50,7 кв. м.
5. кв. 8 Сторчак Анна Александровна 1\3 — 50 кв. м.
6. кв. 8 Стаорчак Александр Николаевич 1\3 — 50 кв. м.
7. кв. 8 Сторчак Наталья Николаевна 1\3 — 50 кв. м.

По состоянию на «07» апреля 2014г. по данным реестра собственников помещений многоквартирного дома имеется 10 собственников, обладающих 447,4 кв. м. количеством голосов.

В голосовании приняли участие 7 собственников, обладающих количеством 253,9 кв. м. голосов, что составляет 56,75 % от общего числа голосов собственников помещений.

**Повестка дня**

1. Утверждение состава счѐтной комиссии общего собрания.
2. Подтверждение способа управления – непосредственное управление, подтверждение управляющей организации — ООО ЖКХ «Локомотив»
3. Перезаключение договора № 77 от 01.01. 2012г. оказания услуг по выполнению работ содержания и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с ООО ЖКХ «Локомотив» г. Россоши и заключение договора на техническое обслуживание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и заключение договора с ООО ЖКХ «Локомотив» г. Россоши с 01.04.2014 г.
4. Утверждение тарифа по содержанию и ремонту жилого помещения на 2014г. за 1 м<sup>2</sup> общей площади: – **12 руб.83 коп.**
5. Избрание и утверждение совета дома: а) Председатель совета б) Члены совета.
6. Утверждение прав и полномочий председателя совета дома, подписание доверенности.
7. Заключение прямых договоров на получение коммунальных услуг (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) от ресурсоснабжающих организаций с собственниками.
8. Избрать формой проведения последующих собраний собственников помещений многоквартирного дома – заочное голосование, утвердить способ направления уведомлений о проведении последующих общих собраний собственников и утвердить способ уведомлений собственников об очередных и внеочередных общих собраниях и принятых ими решениях путем размещения сообщений – на доске объявлений первого этажа в каждом подъезде.
9. Утверждение места хранения протоколов общих собраний и иной документации связанной с содержанием дома – ООО ЖКХ «Локомотив» г. Россошь.
10. Утверждение общей площади помещений входящих в состав общего имущества МКД — 115,4 кв. м.

Кворум для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, имеется.

Решение по повестке дня:

Решили:

1. Утвердить состав счѐтной комиссии в составе:



Председатель: Рехин Н.Д.  
Члены комиссии: 1) Баранова Л.Н.

За - 7 собственников / 253,9 кв.м. 56,75 % голосов

Против - нет

Воздержались - нет

2. Подтверждение способа управления – непосредственное управление, подтверждение управляющей организации — ООО ЖКХ «Локомотив»

За - 7 собственников / 253,9 кв.м. 56,75 % голосов

Против - нет

Воздержались - нет

3. Перезаключение договора № 77 от 01.01.2012г. оказания услуг по выполнению работ содержания и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с ООО ЖКХ «Локомотив» г. Росоши и заключение договора на техническое обслуживание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и заключение договора с ООО ЖКХ «Локомотив» г. Росоши с 01.04.2014 г.

За - 7 собственников / 253,9 кв.м. 56,75 % голосов

Против - нет

Воздержались - нет

4. Утвердить тариф по содержанию и ремонту жилого помещения на 2014г. за 1 м<sup>2</sup> общей площади: – **12 руб.83 коп.**

За - 7 собственников / 253,9 кв.м. 56,75 % голосов

Против - нет

Воздержались - нет

5. Избрание и утверждение совета дома: а) Председатель совета – Рехин Н.Д.  
б) Члены совета - Баранова Л.Н.

За - 7 собственников / 253,9 кв.м. 56,75 % голосов

Против - нет

Воздержались - нет

6. Утверждение прав и полномочий председателя совета дома, подписание доверенности.

За - 7 собственников / 253,9 кв.м. 56,75 % голосов

Против - нет

Воздержались - нет

7. Заключение прямых договоров на получение коммунальных услуг (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) от ресурсоснабжающих организаций с собственниками.

За - 7 собственников / 253,9 кв.м. 56,75 % голосов

Против - нет

Воздержались - нет

8. Избрать формой проведения последующих собраний собственников помещений многоквартирного дома – заочное голосование, утвердить способ направления уведомлений о проведении последующих общих собраний собственников и утвердить способ уведомлений собственников об очередных и внеочередных общих собраниях и принятых ими решениях путем размещения сообщений – на доске объявлений первого этажа в каждом подъезде.

За - 7 собственников / 253,9 кв.м. 56,75 % голосов

Против - нет

Воздержались - нет



9. Утверждение места хранения протоколов общих собраний и иной документации связанной с содержанием дома – ООО ЖКХ «Локомотив» г. Россошь

За - 7 собственников / 253,9 кв.м. 56,75 % голосов

Против - нет

Воздержались - нет


10. Утверждение общей площади помещений входящих в состав общего имущества МКД — 41,2 кв. м.

За - 7 собственников / 253,9 кв.м. 56,75 % голосов

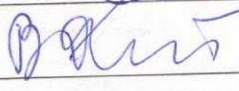
Против - нет

Воздержались - нет

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

 / Н.Д. Рехин /

Члены комиссии \_\_\_\_\_

 /Л.Н. Баранова /







Стоимость материалов по нормам:

№ п/п	Наименование материала	Единица измер.	Норма расхода	Цена роз. на един.	К-во	Сумма	Примечание

2. Указанные работы на сумму \_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копейки  
Подрядчик ООО ЖКХ «Локомотив» обязуется выполнить в течении \_\_\_\_\_ дней по \_\_\_\_\_ **2012г.**
3. За день до начала работ Подрядчик обязуется завести необходимые материалы на объект ремонта, а заказчик обязуется принять их на хранение.
4. Подрядчик несёт материальную ответственность за порчу имущества Заказчика и оборудования квартиры (дома), вследствие небрежного отношения рабочих.
5. Заказчик обязуется к сроку, указанному в п.2, подготовить помещения к ремонту, освободить их в необходимых случаях от вещей и мебели.
6. В случае невозможности начать работу в установленный срок. Заказчик обязан предупредить об этом Подрядчика за три дня до начала работ.
7. За неподготовленность квартиры (дома) к ремонту. Заказчик уплачивает фактические расходы за простой рабочих из расчёта одного рабочего дня.
8. Подрядчик за каждый просроченный по его вине день уплачивает Заказчику 0,5 проц. Неустойку от договорной стоимости.
9. Если возникает необходимость в дополнительных работах, не предусмотренных договором Подрядчик и Заказчик составляют дополнение к смете и согласовывают новый срок исполнения.
10. 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.
11. Выполненные работы принимаются Заказчиком с участием представителя Подрядчика.
12. 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.
13. 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** \_\_\_\_\_ **копеек**  
(подпись Заказчика)

Отметка банка (или кассы) \_\_\_\_\_  
Внесено на расчётный счёт № \_\_\_\_\_ ООО ЖКХ «Локомотив»  
(прописью)

\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек

Подпись \_\_\_\_\_  
Работу принял с оценкой \_\_\_\_\_  
(отлично, хорошо, удовлетворительно)

**Заказчик** \_\_\_\_\_  
(дата)(подпись)

Работу сдал представитель ООО ЖКХ г. Россошь «Локомотив»  
(наименование ремонтно-строительной организации)

Подпись представителя \_\_\_\_\_



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

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения
1	Вызов-консультация мастера	
<b>СЛЕСАРНО-САНТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ, для жил. фонда ООО ЖКХ «Локомотив»</b>		
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 Ø15-25 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 Ø15-20 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 Ø 50мм до Ø 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 Ø 15	1 врезка
41	Установка водосчетчика на готовое место	шт
42	Укрепление приборов центрального отопления	шт
№ п/п	Вид работ	Выполняемые работы в пределах города
		Выполняемые работы по оштукатуренным поверхностям

### ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

1	Стоимость прокладки провода от распаячной коробки к электрической розетке, подрозетнику	м	м
2	Стоимость прокладки провода от распаячной коробки к одноклавишной или подрозетнику	м	м
3	Стоимость прокладки провода от распаячной коробки к электрическому щиту, распаячной коробке	м	м
4	Стоимость прокладки провода от распаячной коробки до люстры, бра. Выпуска 220В	м	м
5	Стоимость установки и монтажа электрического щита с однофазным счетчиком		шт
6	Установка розетки 220В		шт
7	Установка выключателя 220В		шт
8	Монтаж бра		шт
9	Монтаж люстры		шт
10	Монтаж вентилятора до 200Вт		шт
11	Установка и подключение галогенного светильника в готовое отверстие		шт
12	Подключение кухонного оборудования		шт
13	Монтаж контура заземления		1 комплект
14	Штрабление в кирпиче и штукатурке (поперечное сечение штраба 20мм x 20мм)		за 1 м
15	Штрабление в бетоне (поперечное сечение штраба 20мм x 20мм)		за 1 м
16	Прокладка провода открыто по стене, в трубах, пластиковых коробках		за 1 м
17	Сверление отверстий диаметром 16 мм, в кирпичном стене толщиной до 0,8м		шт
18	Монтаж потолочных люминесцентных светильников		шт
19	Демонтаж, монтаж эл. счетчика		шт
20	Монтаж розетки 380В		шт
21	Прокладка вводного кабеля от опоры (не далее 15м)		
22	Повторное подключение эл. энергии		
23	Вышка строительная		согласно калькуляции

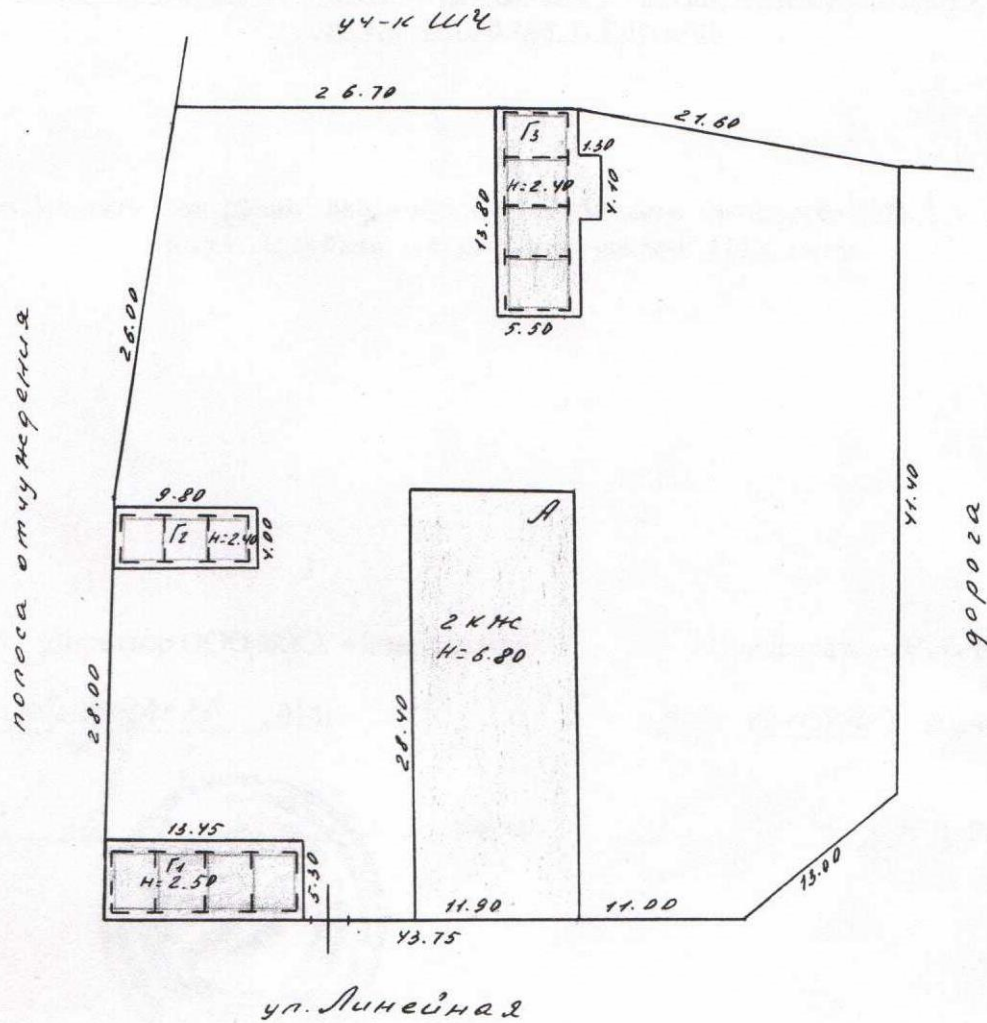


№ п/п	Наименование работ	Единица измерения
<b>СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ без стоимости материала</b>		
1	Кладка стен из кирпича	м <sup>3</sup>
2	Кладка стен из газосиликата	м <sup>3</sup>
3	Устройство проёмов и отверстий в кирпичных стенах	м <sup>3</sup>
4	Ремонт штукатурки откосов	м <sup>2</sup>
5	Штукатурка стен цементным и известковым раствором	м <sup>2</sup>
6	Штукатурка откосов цементным и известковым раствором	м <sup>2</sup>
7	Ремонт штукатурки стен	м <sup>2</sup>
8	Ремонт штукатурки откосов	м <sup>2</sup>
9	Устройство цементной стяжки полов	м <sup>2</sup>
10	Заделка швов между ж/б плитами на потолке, цементным раствором	м <sup>2</sup>
11	Заделка выбоин в цементных полах	м <sup>2</sup>
12	Перетирка штукатурки стен и потолков готовыми цементно-песчаными смесями	м <sup>2</sup>
13	Шпатлевание потолков за 1 раз под клеевую окраску	м <sup>2</sup>
14	Шпатлевание стен за 1 раз	м <sup>2</sup>
15	Подготовка поверхности под клеевую окраску или оклейку обоями (размывка, очистка набела, расшивка и заделка трещин, частичное шпатлевание)	м <sup>2</sup>
16	Смена обоев на стенах	м <sup>2</sup>
17	Смена обоев на потолке	м <sup>2</sup>
18	Оклейка стен обоями	м <sup>2</sup>
19	Оклейка потолков плиткой	м <sup>2</sup>
20	Окраска стен и фасадов водоземulsionной краской	м <sup>2</sup>
21	Окраска потолков и фасадов водоземulsionной краской	м <sup>2</sup>
22	Устройство пластиковых плинтусов	м/п
23	Масляная окраска за 2 раза: - стен - дверей - окон - радиаторов - полов - потолков	м <sup>2</sup>
24	Устройство полов из ДСП	м <sup>2</sup>
25	Устройство покрытий полов из линолеума	м <sup>2</sup>
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	м <sup>2</sup>
36	Изготовление плотничных дверей и погребных крышек	м <sup>2</sup>



37	Изготовление деревянных лестниц с прирезкой и острожкой досок	м/п
38	Смена стекол	м <sup>2</sup>
39	Ремонт пола из досок готовых - 50% с заменой досок	м <sup>2</sup>
40	Остекление новых оконных рам	м <sup>2</sup>
41	Устройство покрытий из шиферв	м <sup>2</sup>
42	Известковая побелка стен	м <sup>2</sup>
43	Известковая побелка потолков	м <sup>2</sup>
44	Устройство кровли рулонной в 1 слой	м <sup>2</sup>
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





МЖКХ РСФСР Россошанское БТИ	
План земельного участка	
дом-я № <u>4</u> , по ул. <u>Линейная</u>	
гор. (р. н.) <u>Россошь</u>	
дата	подпись
<u>25.12.98г</u>	
исполнил	<u>Вишневская З.С.</u>
проверил	<u>Липченко Л.С.</u>
нач. БТИ	<u>Линник З.Р.</u>



Приложение № 10  
к договору № 61 от «01» апреля 2014г.  
на техническое обслуживание, ремонт  
общего имущества многоквартирного дома

Общая площадь помещений входящих в состав общего имущества МКД № 4  
по ул. Линейная г. Россошь

Общая площадь помещений входящих в состав общего имущества МКД № 4  
по ул. Линейная г. Россошь составляет 115,4 кв. м.


Директор ООО ЖКХ «Локомотив»

« 01 » апреля 2014г

  
Г.А. Шевченко.  


Председатель Совета дома:

« 01 » апреля 2014г

  
Н.Д. Рехин



Прошнуровано  
Пронумеровано

22

