

Договор №
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственниками помещений)

Омская область, Омский район,
Иртышское сельское поселение

"20"марта 2012г.

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме № по ул.Садовая, именуемые в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и ООО «ЖКХ Иртышское», в лице директора Каменева Владимира Васильевича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол N 3 от 15.02.2007г общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул.Садовая №, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании решения общего собрания собственников помещений за № 2 от «15» февраля 2007 г., многоквартирного дома № корпус № по ул.Садовая проведенного в форме заочного голосования, «Собственники» жилых помещений и долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 1 к настоящему договору) передаёт, а «Управляющая компания» принимает полномочия по управлению многоквартирным домом в целях обеспечения:

- * благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- * надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- * «Собственника» и иных лиц, пользующихся помещениями, жилищно-коммунальными услугами;
- * реализации вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. «Собственник» передает, а «Управляющая компания» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Омская область, Омский район, Иртышское сельское поселение, ул. Садовая, дом №, корпус №, а именно:

2.1.1. Обеспечение пользователей помещений коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), в том числе выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных необходимых для достижения целей настоящего договора организаций, а также заключение с ними договоров в интересах «Собственника», осуществление надзора и контроля за соблюдением этими организациями условий договоров.

2.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме (перечень работ и услуг определен в Приложении № 2 к настоящему договору), а в случае принятия «Собственниками» соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту в порядке и на условиях, определенных дополнительным соглашением к настоящему договору.

2.1.3. Вступление, в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений.

2.1.4. Представление интересов «Собственника» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции и арбитражных судах по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

2.1.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей для «Собственника» за содержание, текущий (в соответствующих случаях капитальный) ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги по единой квитанции.

2.1.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принятие необходимых мер к устранению выявленных нарушений.

2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственника», принятие в интересах «Собственника» необходимых мер по возмещению этого ущерба.

2.1.8. Подготовка предложений по проведению дополнительных работ и услуг по управлению домом, расчет расходов на их проведение, созыв в этих целях общего собрания «Собственников», заключение дополнительных соглашений к настоящему договору.

2.1.9. Подготовка экономических расчетов и обоснований по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества дома.

2.1.10. Проверка технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.11. Принятие по акту передачи и хранение технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением домом документов, в том числе:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решениями о выборе способа управления и управляющей организации;
- правоустанавливающие документы на земельный участок с планом границ и благоустройства, а также ситуационный план прилегающих и проходящих по земельному участку инженерных коммуникаций с указанием границ ответственности;
- технические паспорта многоквартирного дома, строений и сооружений;

- акты технического освидетельствования, разрешающие эксплуатацию сетей, коммуникаций и оборудования многоквартирного дома;
- паспорта установленного оборудования;
- действующие договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг и иными организациями, осуществляющими обслуживание объектов и территории многоквартирного дома;
- акты разграничения эксплуатационной ответственности за наружные инженерные коммуникации.

Указанная документация передается «Управляющей компанией» предыдущей управляющей либо обслуживающей организацией (собственником помещения в этом доме, представителем собственника, уполномоченным на то общим собранием «Собственников»).

В случае отсутствия каких-либо из вышеперечисленных документов, документация передается в имеющемся объеме с соответствующей отметкой в акте приема - передачи.

2.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб «Собственников» на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, на качество предоставляемых услуг.

2.1.13. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.14. Открытие и ведение единого лицевого счета на многоквартирный дом и индивидуальных лицевых счетов каждого собственника и нанимателя.

2.1.15. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.16. Совершение иных действий и формальностей в целях управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая компания» обязана:

3.1.1. Обеспечить предоставление «Собственникам» и пользователям помещений коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества «Собственников» в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также другими нормативными актами, устанавливающими параметры качества оказания данных услуг.

3.1.3. Осуществить открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов каждого собственника и нанимателя.

3.1.4. Вести финансовый и бухгалтерский учет, в том числе начисление, сбор и перерасчет платежей «Собственников» помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества «Собственников», оказываемые коммунальные и прочие услуги.

3.1.5. Вести расчеты с «Собственниками» помещений за оказываемые услуги с учетом предоставления им льгот в соответствии с действующим законодательством.

3.1.6. Готовить сметы и техническую документацию по ремонтным и эксплуатационным работам, по другим видам деятельности, предусмотренным настоящим договором.

3.1.7. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.8. Принимать меры по взысканию задолженности за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.9. Обеспечивать учет договоров найма, аренды, соглашений о совладении и прочих хозяйственных договоров в отношении помещений многоквартирного дома.

3.1.10. Организовывать работу по выдаче «Собственникам» и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.1.11. Информировать «Собственников» и пользователей помещений об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги, о подрядных организациях, привлекаемых «Управляющей компанией» к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а также о других условиях предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.1.12. Обеспечивать оперативное прибытие аварийной службы для устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома.

3.1.13. Своевременно информировать «Собственников» и пользователей помещений:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление) за 10 календарных дней, а также оперативно об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации;
- об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты её введения. При несоблюдении указанных сроков новые тарифы будут применяться при расчетах за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги по истечении 10 дней с момента уведомления.

Информирование осуществляется путем вывешивания объявлений в подъездах и на информационных досках многоквартирного дома.

3.1.14. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг, а в случаях, если они произошли по вине «Управляющей компанией», то в течение 3 (трех) дней устранить их.

3.1.15. Не допускать при исполнении условий договора использование объектов многоквартирного дома в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства.

3.1.16. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии оплаты по дополнительному соглашению «Сторон».

3.1.17. Рассматривать в течение 10 рабочих дней заявления «Собственников» и пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений и коммунальных услуг, давать по ним ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.18. В течение 10 рабочих дней рассматривать обращения «Собственников» и пользователей помещений, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.1.19. Представлять «Собственникам» ежегодный отчет о выполнении настоящего договора, в том числе отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, в течение 2 месяца с момента завершения отчетного года.

3.2. «Управляющая компания» имеет право:

3.2.1. Управлять в рамках данных ей полномочий, переданным в управление общим имуществом многоквартирного дома.

3.2.2. Привлекать в случае необходимости к выполнению работ по настоящему договору подрядные организации.

3.2.3. Оказывать дополнительные платные услуги «Собственникам» и пользователям помещений в соответствии с Перечнем работ и услуг, выполняемых по заявкам собственников и пользователей помещений и подлежащих оплате за счет их средств.

3.2.4. Осуществлять эксплуатацию вновь вводимых объектов многоквартирного дома на основании дополнительного соглашения к данному договору.

3.2.5. В установленном законом порядке взыскивать сумму не платежей и пеней за несвоевременную оплату услуг.

3.2.6. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а также в соответствии с трудовым законодательством РФ.

3.2.7. Самостоятельно определять сроки, порядок и условия заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, компенсации расходов «Управляющей компании», предоставляющей коммунальные услуги.

3.2.8. Без увеличения действующего тарифа на оплату содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома по согласованию с «Собственниками» предоставлять дополнительные услуги.

3.3. «Собственники» обязаны:

3.3.1. Выполнять решения общих собраний «Собственников».

3.3.2. Содержать и поддерживать принадлежащие им помещения, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет ремонт внутри собственных помещений, соблюдать права и законные интересы других «Собственников», технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома.

3.3.3. Своевременно вносить плату за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.3.4. В случае если помещения «Собственников» оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам «Управляющей компании» и обслуживающих подрядных организаций с момента вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;
- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;
- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;
- вести учет потребляемых коммунальных услуг;
- при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить «Управляющей компании» и сделать отметку в платежном документе и учетных документах.

3.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и «Управляющую компанию».

3.3.6. Извещать «Управляющую компанию»:

- об изменении числа проживающих в течение 10 дней с момента соответствующего изменения, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, а также проживающих по договорам социального и коммерческого найма;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия «Собственников» и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;
- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

3.3.7. Обеспечивать доступ в помещения работникам «Управляющей компании» и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.9. Нести эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри принадлежащих им помещений.

3.3.20. При заключении договоров социального или коммерческого найма в период действия настоящего договора информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания «Управляющей компанией» и обеспечения услугами.

3.4. «Собственники» имеют право:

3.4.1. Самостоятельно без согласования с другими «Собственниками» и «Управляющей компанией» владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.4.2. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.3. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.4.4. В случае некачественного выполнения отдельных видов услуг, работ требовать соразмерного уменьшения цены договора и перерасчета размера платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

3.4.5. Обратиться в «Управляющую компанию» для ознакомления с всеми документами, связанными с управлением их многоквартирным домом.

4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. На момент заключения договора цена включает в себя:

- плату за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, устанавливаемую в размере тарифа, определенного заочным голосованием в 22 ноября 2011г., который составляет – 9,79 руб. за 1 кв.м жилья;
- платежи за коммунальные услуги, размер которых определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, согласно тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При изменении тарифов на услуги «Стороны» руководствуются положениями п. 4.6. настоящего договора.

4.2. Оплата производится на основании квитанции.

4.3. Обязанность по внесению платы возникает у «Собственников» с момента возникновения права собственности на помещения в многоквартирном доме.

4.4. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются «Управляющей компанией» по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

4.5. При выходе из строя прибора учета потребления коммунальных услуг оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

4.6. При изменении по решению органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего договора тарифов или платы за содержание и ремонт общего имущества дома и за коммунальные услуги заключения дополнительного соглашения «Сторон» о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы и плата с даты введения их в действие.

4.7. Порядок внесения платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества и коммунальные услуги (далее - плата):

- плата вносится ежемесячно до **десятого** числа месяца, следующего за расчетным месяцем;
- плата вносится на основании единой квитанции, представленной «Управляющей компанией» не позднее **первого** числа месяца, следующего за расчетным месяцем;
- при временном отсутствии «Собственников» или иных проживающих в помещении граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ;

Внесение платы в соответствии с условиями настоящего договора осуществляется нанимателями, «Собственниками» жилых помещений, наймодателями на основании платежных документов, выставяемых «Управляющей компанией» в адрес соответствующих плательщиков. Форма и содержание указанных платежных документов определяются «Управляющей компанией».

4.8. Не использование «Собственниками» помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения «Собственников» полностью или частично от платы за услуги отопления помещения и от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.9. При оплате «Собственниками» и пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг «Управляющая компания» участвует в расчетах, порядок и ведение которых установлен настоящим договором и договорами, заключаемыми «Управляющей компанией» с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.10. «Собственники» несут ответственность за своевременность платежей пользователей и нанимателей помещений.

4.11. При принятии «Собственниками» помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании «Собственников» помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

4.12. Услуги «Управляющей компании», оказываемые «Собственникам» и не предусмотренные настоящим договором, должны выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности «Сторон».

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины, неисполнения либо несвоевременного выполнения своих обязанностей по договору другой стороной договора.

5.3. В случае установления органами внутренних дел, другими уполномоченными законодательством органами факта проживания без регистрации иного количества проживающих и невнесения за них платы за оказанные услуги «Управляющая компания» вправе взыскать с «Собственников» и нанимателей жилых помещений плату, неполученную по настоящему договору.

5.4. «Собственники» жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц «Управляющей компании» или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Управляющей компанией» и третьими лицами.

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

5.6. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает «Стороны» от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключается сроком на 1 год и вступает в силу с момента подписания.

6.2. Если ни одна из сторон за 2 месяца до окончания срока действия договора не заявит в письменном виде о его прекращении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению Сторон;
- на основании решения общего собрания «Собственников» по причине нарушения условий договора при условии письменного предупреждения об этом «Управляющей компании» за 60 дней;
- на основании решения суда;

6.4. Одностороннее расторжение договора не допускается.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В случае пользования жилыми помещениями лицами, не являющимися «Собственниками», а являющимися нанимателями, арендаторами, временными жильцами, иными категориями граждан к данным лицам применяются положения настоящего договора, определяющие обязанности «Собственников».

7.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

7.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех «Собственников».

7.4. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

7.5. Настоящий договор составлен на 6 листах и Приложения № 1,2,3,4 в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны договора.

7.6. Споры, возникающие между «Собственниками» и «Управляющей компанией» в процессе реализации настоящего договора, решаются по соглашению «Сторон». При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. В случае прекращения у «Собственника» права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме настоящий договор в отношении прежнего «Собственника» такого помещения считается прекращенным, за исключением случаев когда ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. У нового «Собственника» возникает обязанность присоединиться к настоящему договору путем его подписания.

7.8. В части, не урегулированной настоящим договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством.

7.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

- состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1);
- перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2).
- Периодичность осмотров общего имущества (Приложение 3), сроки устранения неисправностей (Приложение 4).

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА N
ПО УЛИЦЕ Садовая , Иртышского СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ОМСКОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Наименование объекта
Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений).
Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы, тамбуры, проходы; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
Инженерные коммуникации в техническом подвале; электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
Тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома. В состав общедомового электрооборудования входит система электроснабжения до индивидуальных квартирных приборов учета.

Старший по дому №

_____ (_____)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «ЖКХ Иртышское»

_____ **(Каменев В.В.)**

644551, Омская область, Омский район,
пос. Иртышский, ул.Новая 7А
ИНН 5528027401 КПП 552801001
ОКПО 94729339, ОГРН1065528019490
р/сч. 40702810200000064546 в филиале
«Омский» ОАО «ОТП Банк» г.Омск
Кор.сч. 3010181000000000777
Тел.923-198, 923-178

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА N
ИРТЫШСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ОМСКОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Виды работ по содержанию общего имущества

Виды работ

1. Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.
2. Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения.
3. Поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях.
4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.
5. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов
6. Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов 1-IV класса опасности (по мере необходимости с привлечением специализированной организации за отдельную плату)
7. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности (по мере необходимости с привлечением специализированной организации за отдельную плату)
8. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
9. Текущий ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
10. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий (по мере необходимости с привлечением специализированной организации за отдельную плату)
11. Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д. мероприятий), (по мере необходимости с привлечением специализированной организации за отдельную плату)
12. Дератизация технических подвалов), (по мере необходимости с привлечением специализированной организации за отдельную плату)

**Периодичность осмотров общего имущества многоквартирных домов
по улице Садовая 2, 2а, 4, 4а, 6а, 8а, 10а, 12а, 14а, 16а, 18а., Иртышского сельского поселения
Омского района Омской области**

№ п/п	Конструктивные элементы	Профессия осматривающих	Количество осмотров
1	Холодное и горячее водоснабжение, канализация	Слесарь-сантехник	Раз в неделю
2	Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник	Один раз в год (весна)
3	Центральное отопление	Слесарь-сантехник	Раз в неделю (ОЗП)
4	Общий осмотр по плану работы в весенне-летний период	Начальник ЖКХ, мастер ЖКХ, старший по дому	Весной
5	Общий осмотр по подготовке к ОЗП	Начальник ЖКХ, мастер ЖКХ, старший по дому	Осень (до начала отопительного сезона)
6	Внеплановые осмотры	Начальник ЖКХ, мастер ЖКХ,	После стихийных бедствий и в случае аварий на внешних коммуникациях

Примечание: 1. В процессе плановых осмотров ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.
2. Результаты общего осмотра оформляются актами, результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации Зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

**Сроки устранения неисправностей при выполнении
внепланового текущего ремонта отдельных частей
многоэтажных жилых домов и их оборудования**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Протечки в отдельных местах кровли над жилыми помещениями	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода	5 сут.
Неисправности в системе холодного и горячего водоснабжения канализации	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений	Немедленно
Замена перегоревших ламп освещения в местах общего пользования	2 раза в месяц (1 и 15 числа)

Примечание: Сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов

Старший по дому №

_____ (_____)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «ЖКХ Иртышское»

_____ **(Каменев В.В.)**

644551, Омская область, Омский район,
пос. Иртышский, ул. Новая 7А
ИНН 5528027401 КПП 552801001
ОКПО 94729339, ОГРН1065528019490
р/сч. 40702810200000064546 в филиале
«Омский» ОАО «ОТП Банк» г. Омск
Кор.сч. 3010181000000000777
Тел. 923-198, 923-178

