

Договор № 4
на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

г. Новокузнецк

«01» октября 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альтернатива», именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», в лице директора Гребенщикова Игоря Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений МД по адресу: г. Новокузнецк, пр. Строителей, 69, указанные в приложении №5 к настоящему Договору, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от 17 сентября 2014 года).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Решения по управлению многоквартирным домом также может быть принято большинством голосов членов Совета многоквартирного дома.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.2. По настоящему Договору, Обслуживающая организация в течение согласованного настоящим Договором срока за цену, определяемую в соответствии с **разделом 3** настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную, направленную на достижение целей обслуживания многоквартирным домом деятельность.

3. Цена договора

3.1. Цена договора определяется в соответствии с актами выполненных работ, с указанием стоимости и периода выполненных работ.

3.2. Оплата работ, указанных в п. 3.1. договора, осуществляется на основании акта выполненных работ Обслуживающей организации путем списания с лицевого счета многоквартирного дома денежных средств собственников помещений.

3.3. Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и оказанных услуг определяется актами выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны Обслуживающей организацией, а с другой стороны Председателем Совета многоквартирного дома (далее – Председатель Совета), либо иным собственником помещений, назначенным Председателем Совета. Если в течение пяти рабочих дней со дня получения акта выполненных работ Председатель Совета не представил свои письменные возражения по качеству и/или объему работ и услуг, акт выполненных работ считается принятым и подтвержденным, при этом объемы фактически выполненных работ и оказанных услуг считаются принятыми в объемах, установленных актами Обслуживающей организации.

4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества многоквартирного дома, обслуживаемого по настоящему договору, определен в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к настоящему договору.

5. Перечень работ и услуг

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - Перечень) обеспечивается за счёт взносов Собственника на содержание и текущий ремонт общего имущества и установлен в Приложении №2 к настоящему договору.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учётом предложений Обслуживающей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования может корректироваться решением общего собрания собственников помещений в течение указанного выше срока).

6. Обязанности и права сторон

6.1. Обслуживающая организация обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с «01» октября 2014г.

6.1.2. Осуществлять обслуживание общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

6.1.3. Организовать ведение лицевого счёта многоквартирного дома, на котором аккумулированные денежные средства принадлежат собственникам помещений до момента оплаты Обслуживающей организации фактически выполненных работ, согласно разделу №3 настоящего договора.

6.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем в необходимом объёме безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.

6.1.5. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных услуг с исполнителями и подрядчиками и нести ответственность за их действия. Осуществлять контроль соблюдения условий договора, их исполнением, а также вести их учёт.

6.1.6. Обеспечить начисление и приём от Собственника взносов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также взносов на управление многоквартирным домом и другие услуги.

6.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в порядке, установленном в Приложении №4 к настоящему Договору.

6.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения недостатков, в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учёт и учёт устранения указанных недостатков.

6.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

6.1.10. Предоставлять Собственнику платёжные документы не позднее 10-ти дней до конечного срока внесения взносов в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

6.1.11. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб Обслуживающей организации путём размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

6.1.12. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.

6.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать её иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

6.1.14. Предоставлять Собственнику (по письменному запросу) документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом (по содержанию и ремонту общего имущества).

6.1.15. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры на условиях, установленных решением общего собрания собственников

помещений многоквартирного дома. Контроль над исполнением указанных договоров осуществляет Обслуживающая организация. Средства, поступившие на счёт Обслуживающей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

6.1.16. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учёт и иную необходимую отчётность по управлению Многоквартирным домом. Ежеквартально предоставлять отчетность по поступлению и расходованию денежных средств с лицевого счёта дома.

6.1.17. Рассмотрение обращений собственников и выдача необходимых документов производится в течение десяти рабочих дней с момента поступления обращения.

6.1.18. В случае поступления оплаты в размере 80% от платежей ежемесячно, плановые работы выполняются обслуживающей организацией в полном объеме и в срок, указанный и утвержденный в смете.

6.1.19. При целевом сборе денежных средств Обслуживающая компания производит работы по утвержденной смете с собственниками при оплате сметы в размере 50% (пятьдесят процентов) собственниками помещений, 50% на выполнение работ софинансирует Обслуживающая организация, с последующей оплатой собственниками помещений размера софинансирования на проведение работ, утвержденных сметой. Сроки выполнения работ по утвержденной смете фиксируются в смете, утвержденной между Обслуживающей организацией и собственниками помещений в лице председателя Совета дома. В случае не выполнения работ в срок, указанный в утвержденной смете, Обслуживающая компания выплачивает пени в размере 0,1% за каждый день просрочки выполнения работ от объема невыполненных работ.

6.2. Обслуживающая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок (при равной их необходимости) и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Обслуживающей организации, и информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчёт размера взносов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с положением 7 настоящего Договора.

6.2.3. Взыскивать с Собственника (нанимателя) сумму задолженности, а также пени (при систематической неуплате в течение шести месяцев) за несвоевременное и (или) неполное внесение взносов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, оплате коммунальных услуг (после предварительного уведомления) в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.4. Информировать Собственников о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

6.2.5. Проводить осмотр инженерного оборудования в помещениях собственников только при обеспечении доступа к месту проведения работ.

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счёт ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Обслуживающей организации, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учёта, а также контроля над их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Обслуживающей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.5. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые приборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.6. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.8. Ежемесячно вносить взносы на содержание и ремонт общего имущества не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчётным месяцем.

6.3.9. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить плату нанимателя, арендатора.

6.4. Собственник помещений не вправе:

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения Обслуживающей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию Многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Обслуживающей организацией.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. Выбрать лиц, которым Обслуживающая организация будет представлять письменный отчёт о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

6.5.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения размера взносов на содержание и ремонт общего имущества, и иные услуги

Размер взносов на содержание и ремонт общего имущества устанавливается в следующем порядке:

7.1. Взносы на содержание и ремонт общего имущества, включающие плату за управление Многоквартирным домом, определяется для каждого Собственника, исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

7.2. Если собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об определении и утверждении размера взносов на содержание и ремонт общего имущества, то Обслуживающая организация обращается в орган местного самоуправления для утверждения этой платы в соответствии с порядком регулирования тарифов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утверждённым правовым актом органа местного самоуправления.

7.3. Взносы на содержание и ремонт общего имущества вносятся ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.4. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

7.5. Услуги Обслуживающей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. Обслуживающая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

8.3. Собственник несет ответственность в виде:

- возмещения убытков, причиненных Обслуживающей организацией невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

При этом:

8.3.1. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством при несоблюдении своих обязательств, предусмотренным настоящим Договором.

8.3.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

8.3.3. Собственники, не обеспечившие допуск в помещение должностных лиц Обслуживающей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в силу с даты, указанной на втором листе Договора.

9.2. Настоящий Договор заключен сроком на один год.

9.3. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий срок на тех же условиях.

10. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирование споров

10.1 Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

10.1.1. Настоящий Договор может быть изменен:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Обслуживающей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

10.1.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иной управляющей организации – в связи с ненадлежащим исполнением Обслуживающей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чём Обслуживающая организация должна быть предупреждена не позже чем за 30 дней до даты прекращения настоящего Договора путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Обслуживающей организации в случае, если Обслуживающая организация не имеет возможности обеспечить исполнение своих обязательств по настоящему Договору, о чём Собственник помещений должен быть предупрежден не позже чем за 30 дней до даты прекращения настоящего Договора.

10.1.3. По соглашению сторон.

10.1.4. В судебном порядке.

10.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы.

10.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Обслуживающей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Обслуживающая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения.

10.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Обслуживающей организацией работ, связанных с обслуживанием Многоквартирным домом.

10.4. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения Обслуживающая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником счёт.

10.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 10 рабочих дней с момента её получения. В случае, если указанные споры не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

11. Заключительные положения

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью.

11.2. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. Список собственников помещений многоквартирного дома, подписавших настоящий Договор.
- Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 3. Тариф на содержание и ремонт мест общего пользования многоквартирного дома.
- Приложение № 4. Перечень работ по текущему ремонту и содержанию.
- Приложение № 5. Положение об аварийно-диспетчерском обслуживании инженерных сетей многоквартирных домов.
- Приложение № 6. Регламент обеспечения доступа к элементам общего имущества в многоквартирном доме.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для Обслуживающей организации, второй для собственников помещений многоквартирного дома и хранится у Председателя Совета многоквартирного дома.

12. Подписи Сторон

Директор ООО УК «Альтернатива»



И.С.Гребенщиков

Юр. адрес: 654079, Кемеровская обл.,
г. Новокузнецк, ул. Кирова, 11, оф. 305
Факт. адрес: 654079, Кемеровская обл.,
г. Новокузнецк, ул. Кирова, 11, оф. 305

ИНН 4253006280
КПП 425301001
ОГРН 1124253001718

БИК 043209705

расчетный счет № 40702810623180000284

ОАО «Альфа-Банк»

Юридический адрес: 107078, г. Москва, Каланчевская ул., 27

ИНН 7728168971

ОО "Новокузнецкий" филиала "Новосибирский" ОАО "Альфа-Банк"

Фактический адрес: 654080, г. Новокузнецк, Кирова, 65

БИК 045004774

к/с 3010181060000000774 ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области

ОГРН 1027700067328

Приложение № 2
к Договору № 4 от «01» 10 2014г
на содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № _____ от _____
2.	Фундамент, ограждающие, несущие, ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений).	
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути, межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме	
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.	
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на земельном участке.	

Приложение № 3
к договору № 4 от «01» 10 2014 г.
на содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома

**Тарифы на содержание и ремонт
мест общего пользования многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование услуг	Тариф
	СОДЕРЖАНИЕ	10,07
1.	Содержание жилья:	7,68
	1.1. Санитарное содержание подъездов, подвалов и придомовой территории	4,00
	1.2. Содержание строительных конструкций	0,40
	1.3. Содержание инженерного оборудования (водоснабжение, отопление, канализация)	0,46
	1.4. Содержание инженерного оборудования (электрооборудование)	0,20
	1.5. Услуги дезинфекции, дератизации, дезинсекции	0,12
	1.6. Содержание АДС	2,50
	2. Вывоз и утилизация КГО	0,50
	3. Услуги по расчёту жилищно-коммунальных платежей и паспортному учёту	0,51
	4. Административно-управленческие расходы, ведение бухгалтерского учёта	0,38
	5. Прибыль управляющей организации	1,00
2.	Вывоз и утилизация ТБО	1,55
3.	Текущий ремонт	7,38
4.	Оплата услуг старшего дома	2,00
	Итого	21,00

Приложение № 4
к договору № 4 от 01 октября 2014 г.
на содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ по ремонту мест общего пользования многоквартирного дома**

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ.	
ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ.	
Ремонт лестничных клеток.	Заделка выбоин в бетонных полах
Восстановление разрушенных ступеней лестничных маршей	Ремонт и укрепление почтовых ящиков
Укрепление ограждений и поручней лестниц	Ремонт канализационных ниш
Смена и установка деревянных полотен	Замена и ремонт чердачных люков
Смена и установка деревянных оконных рам	Установка дверного блока
Вставка недостающих стекол (остекление)	Установка оконных сливов
Установка скобяных изделий	Восстановление окрасочного слоя дверей, окон
Ремонт помещений узлов управления.	
ФУНДАМЕНТЫ.	
Устройство (заделка) вентиляционных продухов	Устройство решеток на подвальные окна
Установка металлических дверей на входы в подвал	Ремонт, восстановление стен подвала
Ремонт приямков, входов в подвал	
ФАСАДЫ. СТЕНЫ.	
Ремонт гладкой поверхности стен фасада	Ремонт крылец.
Ремонт и отделка цоколя	Масляная окраска балконного ограждения
Ремонт пандуса: - стен - кровли	Мелкий ремонт балконов, крылец, козырьков над подъездами, балконами верхних этажей (заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляционного слоя, укрепление козырьков и ограждения крылец)
Перекладка кирпичных карнизов	Заделка и герметизация швов и стыков стеновых панелей
Ремонт, устройство козырьков над подъездами	Ремонт балконных плит
Установка аншлагов	Укрепление ограждений балконов, лоджий.
Заделка отверстий, гнезд, борозд	Установка металлических дверей на мусор, камеры
КРОВЛЯ.	
<i>Ремонт шиферной кровли</i>	<i>Ремонт ж/б кровли</i>
Ремонт стропильных ног, подкосов	Устройство канализационной вытяжки
Ремонт дымовых и вентиляционных труб	Восстановление плит покрытия ж/б шахт
Восстановление разрушенных коньковых покрытий	Восстановление покрытия парапетов и брандмауэров
Ремонт металлической кровли	Восстановление канализационных вытяжек
Восстановление обделок из стального листа вокруг прохода через кровлю коммуникаций	Восстановление разрушенных узлов прохода через кровлю внутридомовых коммуникаций и сетей.
Замена карнизных свесов и желобов	Устройство жалюзийных решеток на слуховые окна
Устройство ограждения кровли	Устройство лестниц для выхода на чердак, кровлю
Ремонт мягкой кровли	Замена водосточных труб
Установка чердачной двери	Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций
ПЕРЕКРЫТИЕ.	
Утепление чердачного перекрытия	Замена гидроизоляции пола, замена покрытия
Заделка швов в стыках сборных ж/бетонных перекрытиях	Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд
	Заделка выбоин и трещин в полах, ж/бетонных перекрытиях
ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	

СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ.	
Ремонт, замена распределительного трубопровода (розлива) отопления	Замена или перенос теплового узла
Ремонт, замена участков трубопровода	Замена задвижек
Ремонт, замена стояков и подводок	Ремонт, замена вентиля, сбросника, задвижки в тепловом узле
Устранение контруклона	Установка крепления
Ремонт, замена сборок на стояках отопления	Замена задвижек и запорной арматуры
Установка насосов в жилых домах	Ремонт, регулировка и испытание систем отопления
Смена и установка прибора отопления в подъезде	Установка крана Маевского в квартире
Набивка, смена сальников. Ревизия задвижек	Мелкий ремонт теплоизоляции
СИСТЕМА ХВС И ГВС.	
Ремонт, замена розлива холодного и горячего водоснабжения	Ремонт, замена задвижек и запорной арматуры
Ремонт, замена сборок на стояках	Восстановление теплоизоляции трубопроводов
Ремонт, Замена стояков и подводок	Смена кранов, вентиля и др.
Ремонт, замена участка трубопровода	Ремонт, замена контрольных кранов в квартирах (стандарт)
Установка приборов учета	Установка насосов в жилых домах
Антикоррозийное покрытие	Замена задвижек
Ревизия задвижек	Набивка, смена сальников
СИСТЕМА КАНАЛИЗАЦИИ.	
Ремонт, замена участка трубопровода с фасонными частями	Устранение контруклона
Ремонт внутреннего водостока	Ремонт, замена выпуска
Монтаж крепления	Зачеканка раструбов
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ.	
Ремонт или замена ВРУ	
Ремонт этажных щитков	Установка светильников ВРУ
Замена электропроводки, перетяжка проводов	Восстановление цепей заземления
Установка приборов учета	Замена рубильника
ВЕНТИЛЯЦИЯ.	
Ремонт зонтов над шахтами, оголовков труб	Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления
МУСОРОПРОВОД.	
Ремонт клапана м/провода	Ремонт загрузочных устройств
Ремонт ствола	Устройство шибера, бункера
ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО.	
Ремонт разрушенных участков тротуаров, отмосток, подходов к подъездам.	Ремонт контейнерных площадок
Ремонт и изготовление малых форм	Установка детских игровых площадок
Изготовление и установка скамеек	

**ПЕРЕЧЕНЬ услуг по содержанию мест общего пользования
многоквартирного дома**

Наименование работ	Ед.	Объем	Период	К-во раз
Содержание строительных конструкций				
Осмотр кровли деревянных заполнений проемов, штукатурки стен, каменных конструкций	м2		6 месяцев	1
Очистка от мусора и грязи, козырьков над входами в подъезды, пандусов (подметание)	м2		6 месяцев	1
Удаление снега, наледи (сосулек) с кровли	м2		По мере необходимости	
Закрытие люков и входов в подвал, на чердаки на замки	шт		12 месяцев	1
Укрепление и вставка стекол в дверных и оконных заполнениях.	м		12 месяцев	1
Навеска, укрепление или регулировка пружин и амортизаторов на входных дверях подъездов	шт		12 месяцев	1
Смена ручек и шпингалетов на оконных рамах и дверных коробках	шт		12 месяцев	1
Устранение неплотностей и укрепление дверных полотен	м2		12 месяцев	1
Устройство запорных устройств на дверях в подвал, электрощитовые, чердачные люки	шт			
Проведение общего осмотра (весенний- осенний) и составление актов	м2		6 месяцев	1
<i>Содержание инженерного оборудования</i>				
Проведение общего осмотра (весенний- осенний) и составление актов	м2		6 месяцев	1
Частичный осмотр холодного и горячего водоснабжения, системы отопления, канализации в чердачных, подвальных помещениях и л/ клетках (в том числе насосного оборудования)	м2		3 месяца	1

Частичный осмотр системы электроснабжения (лестничная клетка) скрытая электропроводка	л/к		6 месяцев	1
Частичный осмотр системы электроснабжения (чердачное и подвальное помещение)	м2		3 месяца	1
Частичный осмотр системы электроснабжения (силовая установка)			2 месяца	1
Частичный осмотр системы центрального отопления, систем холодного и горячего водоснабжения, канализации внутри квартиры (по заявкам жителей, перед ремонтом)	м2		6 месяцев	1
Подготовка к сезонной эксплуатации (консервация и расконсервация системы отопления , испытание систем центрального отопления, слив и наполнение водой системы отопления)	п.м тр /да		12 месяцев	1
Подготовка к сезонной эксплуатации (очистка грязевиков, воздухоборников, вантузов, промывка системы центрального и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом)	шт/ м3/п. м		12 месяцев	1
Частичный осмотр стояков внутреннего водостока	п.м		2 месяца	1
Запуск системы отопления (слив и наполнение водой системы отопления)	м3 здани я		12 месяцев	1
Запуск системы отопления (ликвидация воздушных пробок в стояках отопления)	1ст.		12 месяцев	1
Запуск системы отопления (регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиля и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных)	шт		12 месяцев	1
<i>Санитарное содержание дома и придомовой территории</i>				
Территория.				
Зимний период (ноябрь-март)				
Уборка свежевыпавшего снега	м2		день	1
Подметание территории в дни снегопада	м2		неделя	3
Сдвигание снега толщиной свыше 2см	м2		неделя	2
Подсыпка песком во время гололеда	м2		сутки	1
Летний период (апрель-октябрь)				
Подметание территории	м2		день	1
Уборка газонов от случайного мусора	м2		2 суток	1
Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	м2		7 месяцев	2
Обрезка деревьев и кустарников	м2		По мере необходимости	
Покос, сгребание травы	м2		7 месяцев	2
Побелка деревьев и поребриков	п.м		12 месяцев	1
Не зависимо от времени года				
Уборка контейнерных площадок	шт		неделя	5
Очистка урн от мусора	шт		неделя	5
Лестничная клетка.				
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей	м2		неделя	5
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа	м2		неделя	3
Мытье лестничных площадок и маршей	м2		месяц	1
Обметание стен, потолков, отопительных приборов	м2		месяц	1
Мытье окон, стен,	м2		12 месяцев	1
Влажная протирка отопительных приборов, перил, подоконников, почтовых ящиков	м2		месяц	1
Очистка решетки, уборка площадки перед входом в подъезд	м2		неделя	1
Чердаки и подвалы.				
Очистка чердаков и подвалов от мусора	м2		12 месяцев	1
Дератизация	м2		месяц	1
Дезинсекция (по заявкам жителей)	м2		месяц	1
Дезинфекция	м2		месяц	1
Мусоропровод.	м2		По мере необходимости	
Удаление мусора из мусоропровода и уборка загрузочных клапанов	шт		день	1
Профилактический осмотр мусоропровода	шт		месяц	2
Влажное подметание пола мусороприемных камер	м2		день	1
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода вручную	п.м		месяц	1
Аварийно-диспетчерское обслуживание			круглосуточно	

Положение
об Аварийно-диспетчерском обслуживании инженерных сетей многоквартирных домов.

Настоящее Положение об аварийно-диспетчерском обслуживании инженерных сетей многоквартирных домов разработано в соответствии с действующим законодательством.

Аварийно-диспетчерская служба ООО УК «Альтернатива» выполняет комплекс работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию инженерных сетей многоквартирных домов, в целях обеспечения безопасных условий проживания собственников помещений многоквартирных домов, заключивших договор с ООО УК «Альтернатива».

1.1. Принимаемые термины:

Авария - повреждение, выход из строя инженерного оборудования во время работы, повлекшее ограничение или прекращение поставки коммунальных услуг и (или) причиняющее ущерб имуществу заказчика или третьих лиц.

Локализация аварии - проведение достаточных мероприятий по отключению минимально необходимого количества отдельных стояков, участков коммуникаций, имеющих повреждение, или всей системы от общих сетей.

Устранение аварии - проведение комплекса мероприятий по восстановлению работоспособности инженерного оборудования в целом, на котором произошла авария.

1.2. Аварийное обслуживание включает в себя:

- аварийно-диспетчерское обслуживание - предоставление услуг по принятию и регистрации заявки Собственника об аварии, локализации аварии и определению объемов работ, необходимых для устранения аварии;

- аварийно-ремонтное обслуживание - проведение работ по устранению аварии, в том числе восстановление работоспособности системы инженерного оборудования и проведение сопутствующих работ, необходимых для устранения аварии (откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, и т.п.).

1.3. Цель выполнения работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию здания - своевременная локализация аварий для предотвращения ущерба, причинение которого возможно в результате аварии, и (или) снижения размеров ущерба, а так же устранение аварии, и восстановление предоставления коммунальных услуг.

1.4. Разделение границ инженерного оборудования, относящегося к обслуживаемым инженерным сетям в приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего положения.

Обязанности и права АДС:

1.5. АДС обязана:

- организовать круглосуточный прием заявок, включая выходные и праздничные дни, на устранение аварий по телефону 45 – 54 – 49; 33 – 70 – 10.

- вести журнал регистрации заявок. Регистрация ведется в хронологическом порядке. Журнал регистрации заявок может вестись как на электронном, так и на бумажном носителе.

1.6. При получении заявки выслать аварийную бригаду рабочих на место аварии. По прибытии на место аварийная бригада должна:

- Локализовать аварию;
- Составить акт с обязательным указанием следующей информации: результаты осмотра места аварии, причины аварии, необходимый объем работ для устранения аварии, время получения заявки от диспетчера и время локализации аварии, последнее должно быть заверено лицом, подавшим заявку об аварии (за исключением случаев отсутствия такового).

1.7. Время локализации аварии должно быть зарегистрировано в журнале регистрации заявок.

1.8. Авария должна быть локализована в сроки, установленные в Приложении № 2 к настоящему Положению, с момента поступления заявки об аварии.

1.9. На основании акта о локализации аварии, АДС проводит работы по устранению неисправности сетей и оборудования.

Работы по устранению аварии производятся согласно приложению № 3 к настоящему Положению. Осуществлять ремонтно-восстановительные работы может бригада, производившая локализацию

аварии.

1.10. Производить необходимые для устранения аварии сопутствующие работы - откачку воды из подвала, вскрытие полов, пробивку отверстий и борозд и т.п.

1.11. Обеспечить запас необходимых запасных частей, узлов, деталей и т.д.

1.12. По окончании работ должен быть составлен акт с обязательным указанием следующей информации: проведение работы по устранению аварии, время устранения аварии, которое должно быть завершено лицом, подавшим заявку об аварии (за исключением случаев отсутствия такового).

1.13. Время устранения аварии должно быть зарегистрировано в журнале регистрации заявок.

1.14. Авария должна быть устранена в сроки, установленные в Приложении № 2 к настоящему Положению.

1.15. По письменному требованию Собственника предъявлять справки о локализации или устранении аварий, книгу регистрации заявок.

1.16. Производить отключение отдельных стояков, участков коммуникаций или всей системы, от общих сетей по требованиям подразделений МЧС России, в целях предотвращения аварий в чрезвычайных ситуациях с обязательным уведомлением Собственника.

1.17. АДС вправе производить отключение от систем водоснабжения, тепло- и электроснабжения отдельных строений, секций зданий, стояков для производства ремонтных работ.

1.18. АДС вправе требовать от Собственника свободного доступа аварийной бригады к объектам производства работ (подвал, водомерный узел, электрощитовая, тепловой пункт и т.д.). В случае отсутствия доступа, АДС обязана составить акт о невозможности исполнения обязательств с указанием причин отсутствия доступа, который должен быть заверен лицом, подавшим заявку об аварии, или двумя свидетелями.

1.19. Работы по устранению аварий АДС обязана производить только в пределах границ ответственности, указанных в Приложении № 1 настоящего приложения.

Обязанности и права Заказчика.

1.20. Собственник обязан оказать содействие АДС при взаимодействии с энергоснабжающими, теплоснабжающими и водоснабжающими организациями по устранению аварии.

1.21. Собственник имеет право контролировать ход выполнения работ по локализации и устранению аварий в порядке, установленном в разделе 6 настоящего договора.

1.22. Неотъемлемой частью положения являются следующие приложения:

- Приложение № 1. Разделение границ ответственности;
- Приложение № 2. Сроки устранения аварий;
- Приложение № 3. Перечень работ по аварийному обслуживанию.

Разделение границ инженерного оборудования

Холодное водоснабжение:

- до наружной стены здания - ЗАО «Водоканал» или иная организация, обслуживающая данный участок трубопровода;
- от наружной стены здания до контрольного крана в каждом отдельном помещении включительно - АДС.
- После контрольного крана (все трубопроводы и технические устройства) – Собственник.

Горячее водоснабжение:

- до наружной стены здания (при отдельном трубопроводе горячего водоснабжения) или до врезки в транзитный трубопровод в подвале здания (при питании от транзитного трубопровода) - ресурсоснабжающая или транспортирующая организация;
- от наружной стены здания (или от врезки в транзитный трубопровод в подвале здания) до контрольного крана в каждом отдельном помещении включительно - АДС;
- после контрольного крана (все трубопроводы и технические устройства) - Собственник.

Отопление:

- до наружной стены здания или до врезки в транзитный трубопровод в подвале здания (при питании от транзитного трубопровода) - ресурсоснабжающая или транспортирующая организация;
- от наружной стены здания (или от врезки в транзитный трубопровод в подвале здания) - АДС.

Водоотведение и канализация:

- горизонтальные трубопроводы внутри отдельных помещений со всеми устройствами - собственник помещения;
- вертикальные трубопроводы, вытяжные части и устройства прочистки, включая внутридомовые водостоки, лежаки из здания до первого колодца – Управляющая организация;
- от колодца - ЗАО «Водоканал» или иная организация, обслуживающая данный участок трубопровода.

Электроснабжение:

- до контактных соединений кабеля 0,4 кВ в домовых распределительных щитах - ресурсоснабжающая или транспортирующая организация;
- от контактных соединений кабеля 0,4 кВ в распределительных щитах до автоматов в щитках – АДС;
- разводка после автоматов - Собственник помещения.

Сроки устранения аварий на инженерном оборудовании многоквартирного дома

№ п/п	Наименование системы	Отключение оборудования	Период года		Время локализации аварии
			Подготовка к отопительному сезону	Отопительный сезон	
1	Холодное водоснабжение	контрольный кран	До устранения аварии Управляющей организацией	До устранения аварии Управляющей организацией	<1ч
		стояк	24ч	36ч	<1ч
		группа стояков	18ч	24ч	<1ч
		здание	12ч	12ч	<1ч
2	Горячее водоснабжение	контрольный кран	До устранения аварии Управляющей организацией	До устранения аварии Управляющей организацией	<1ч
		стояк	24ч	24ч	50 мин
		группа стояков	18ч	18ч	50 мин
		здание	12ч	12ч	<1ч
3	Отопление	отопительный прибор	36ч	36ч	50 мин
		стояк	36ч	24ч	50 мин
		группа стояков	36ч	12ч	50 мин
		здание	36ч	6ч	<1ч
4	Канализация		12ч	12ч	<1ч
5	Электроснабжение	автоматический выключатель	24ч	24ч	<1ч
		стояк	24ч	24ч	<1ч
		группа стояков	12ч	12ч	<1ч
		здание	6ч	6ч	<1ч

*** Примечание:**

- Сроки устранения аварии могут быть скорректированы в случаях, если:
- Отсутствует доступ к объектам производства работ;
 - Существует необходимость привлечения энергоснабжающих организаций.

Перечень работ по аварийному обслуживанию:

а) холодное, горячее водоснабжение и канализация:

- закрытие и открытие запорной арматуры при выполнении аварийных работ;
- установка бандажей на трубопроводе;
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб (лежаков) до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.

б) центральное отопление:

- закрытие и открытие запорной арматуры при выполнении аварийных работ; установка бандажей на трубопроводе;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках; отключение радиаторов при их течи; --
- уплотнение сгонов;
- регулировка и набивка сальников.

в) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети (до 1 м);
- замена предохранителей, автоматических выключателей на вводно-распределительных устройствах и щитовых, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов); замена плавких вставок в электрощитах.

г) сопутствующие работы, необходимые для устранения аварии:

- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов,
- опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

**Регламент обеспечения доступа к элементам общего
имущества в многоквартирном доме.**

1. Под элементами общего имущества в многоквартирном доме в настоящем Регламенте понимаются составные части систем инженерного оборудования, строительных конструкций многоквартирного дома, расположенные в жилых и нежилых помещениях, и входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Обслуживающая организация проводит плановые и внеплановые осмотры состояния элементов общего имущества в многоквартирном доме в целях планирования ремонтов, осуществления контроля над потреблением услуг собственниками помещений, осуществления аварийного обслуживания инженерного оборудования.

3. Собственник помещения за свой счет предоставляет доступ к элементам общего имущества и несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Регламентом за непредоставление указанного доступа Управляющей организации.

4. Обслуживающая организация в процессе реализации п.2 Регламента:

а) сообщает собственнику помещения причину, по которой необходимо осуществить доступ к элементам общего имущества в многоквартирном доме через помещение или другое имущество собственника;

б) уведомляет собственника помещения о примерных сроках посещения Обслуживающей организацией его помещения, при этом собственник помещения должен быть уведомлен за 24 часа до первой даты примерного срока;

в) определяет своего представителя для посещения помещения собственника с выдачей представителю соответствующего уполномочивающего документа, сообщает собственнику помещения конкретную дату и время посещения его представителем Обслуживающей организации за 24 часа до посещения, кроме случаев аварийной ситуации;

г) информирует собственника помещения о предстоящих работах непосредственно в помещении собственника, о порядке их выполнения и примерных сроках продолжительности выполнения работ.

5. Собственник помещения в процессе реализации п.3. Регламента:

а) согласует предложенные сроки посещения представителем Обслуживающей организации помещения собственника в течение 12 часов с момента получения соответствующего уведомления, при этом отказ от предложенных сроков принимается только в случае наличия уважительных причин (таких как длительный отъезд собственника помещения, нахождение собственника помещения в лечебном учреждении и тому подобное) и одновременно с этим - невозможность направить своего представителя;

б) незамедлительно сообщает Обслуживающей организации об изменении контактных телефонов, адреса;

в) определяет своего представителя для осуществления доступа в помещение собственника и обеспечивает постоянную связь с ним;

г) обеспечивает за свой счет доступ Обслуживающей организации к элементам общего имущества в многоквартирном доме через свое помещение;

д) при обнаружении неисправностей на элементах общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме незамедлительно сообщает об этом в соответствующую аварийную службу Обслуживающей организации.

6. В случае нарушения собственником помещения обязанности по обеспечению доступа уполномоченному представителю Обслуживающей организации к элементам общего имущества в многоквартирном доме, расположенных в жилых и нежилых помещениях собственника, данный собственник выплачивает Обслуживающей организации штраф в размере 10 % от платы за услуги и работы по договору, начисленной за период наличия указанного нарушения. Датой начала периода наличия указанного нарушения является календарный день, следующий за днем срока, отведенного для согласования сроков посещения в соответствии с п.3. настоящего Регламента.

Прочитано и пронумеровано 20 листов
Директор ООО УК «Алгоритматива»

И. С. Гребенников
И. С. Гребенников

Председатель Совета многоквартирного
дома пр. Строитель, д. 69

И. П. Леова
И. П. Леова

Дата «01» октября 2014г.

