

ДОГОВОР №17-ЖК

управления трехэтажными многоквартирными домами в капитальном исполнении с местами общего пользования с центральной канализацией, находящимися в левобережной части города (п. Пионерный)

г.Когалым

от 20 ноября 2014 г.

Администрация города Когалыма, внесенная в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1028601443892, именуемая в дальнейшем **Заказчик**, в лице председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Когалыма Ковальчука Алексея Валериевича, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Думы города Когалыма от 09.02.2006 №207-ГД, от имени муниципального образования Ханты-Мансийского автономного округа – Югра городской округ город Когалым, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Веста», внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 11486008000386, именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, в лице генерального директора Карандашова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является эффективное управление трехэтажными многоквартирными домами в капитальном исполнении с местами общего пользования с центральной канализацией, находящимися в левобережной части города (п. Пионерный), направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в них нанимателей. Обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества этих домов, (далее – жилищный фонд), а также организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг гражданам, проживающим в жилищном фонде.

1.2. Для достижения целей договора **Исполнитель**, в течение всего срока договора, обязуется за плату, указанную в п.2.1. настоящего договора, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилищного фонда, выступать от своего имени, но за счет нанимателей посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями на обеспечение коммунальными услугами, а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего договора.

1.3. Общая характеристика жилищного фонда, адресный список переданных **Заказчиком Исполнителю** в управление и на обслуживание и техническую эксплуатацию объектов жилищного фонда, данные о площадях придомовых территорий, перечни обязательных и дополнительных услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда приводятся в приложениях к настоящему договору:

Приложение № 1 – Акт о состоянии общего имущества многоквартирных домов.

Приложение № 2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Приложение № 3 - Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Приложение № 5 – Границы эксплуатационной ответственности.

1.4. Перечень жилищных и коммунальных услуг, организацию предоставления которых обязуется обеспечить **Исполнитель** нанимателям помещений, согласован сторонами в Приложении № 4 к настоящему договору.

1.5. Основанием заключения настоящего договора является решение комиссии по проведению открытых конкурсов Администрации города Когалыма от 18.10.2014 г. Протокол № ЖК-17/2.

1.6. Функции по контролю за выполнением работ **Исполнителем** осуществляет муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства города Когалыма» (далее МКУ «УЖКХ г. Когалыма») в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями нормативных документов.

2. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги для Нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме включает:

2.1.1. Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы рассчитан организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирных домов, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг и составляет – **27 руб. 49 коп.** за 1 кв.м. общей площади.

2.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Размер платы (тарифы, нормативы) утверждаются Региональной службой по тарифам ХМАО-Югры (отопление, холодное, горячее водоснабжение и водоотведение), Федеральной службой по тарифам России (электроснабжение).

2.1.3. Плату за предоставление услуги кабельного телевидения.

2.2. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги на расчетный счет оператора по приему платежей для дальнейшего перечисления поставщикам услуг.

2.3. При нарушении **Исполнителем** условий настоящего договора, размер снижения оплаты для потребителей, не получивших или получивших некачественные услуги по договору, определяется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

2.4. В случае если жилое помещение не заселено и не передано в пользование, плату за жилое помещение вносит **Заказчик** в соответствии с 2.1.1. В этом случае **Исполнитель** в срок до 5-го числа, месяца следующего за текущим, предоставляет Заказчику акт приёмки оказанных услуг Приложение №6 к договору, который является основанием для предъявления счёта на оплату. Оплата по настоящему договору производится в срок не позднее 28 числа месяца, следующего за отчётным, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт **Исполнителя** на основании счёта (счёта-фактуры), акта приёмки оказанных услуг, подписанного **Исполнителем** и **Заказчиком**, согласованного с представителями Управления по жилищной политике Администрации города Когалыма, МКУ «УЖКХ г. Когалыма», ООО «ЕРИЦ», подтверждающие, что данное жилое помещение на соответствующую дату не заселено и не передано в пользование.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Эффективно управлять многоквартирными домами с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего договора для достижения целей, указанных в п.1.1. договора.

3.1.2. Осуществлять выбор **Исполнителей** *(1), в том числе и на конкурсной основе, и заключать с ними договоры на оказание нанимателями услуг, предусмотренных в п.1.4. и выполнение работ, предусмотренных п.1.3. настоящего договора.

3.1.3. Контролировать объемы, сроки и качество оказываемых **Исполнителем** *(1) услуг и выполненных работ в соответствии с условиями заключенных договоров.

3.1.4. Неукоснительно соблюдать указания **Заказчика** по условиям договоров, заключаемых в соответствии с пунктом 1.3. настоящего договора.

3.1.5. Предоставлять полномочным представителям органов государственной власти справки о состоянии муниципального жилищного фонда, о размерах материального ущерба, причиненного муниципальному жилищному фонду в результате пожаров и стихийных бедствий.

3.1.6. В течение суток после прекращения действия настоящего договора, вернуть все выданные **Заказчиком** по настоящему договору доверенности на совершение юридических действий.

3.1.7. Обеспечивать качественное выполнение работ, оказание услуг нанимателям по техническому обслуживанию, текущему ремонту и санитарному содержанию многоквартирных домов, санитарной очистке придомовых территорий в соответствии с действующими Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и условиями настоящего договора.

3.1.8. Проводить планово-предупредительный ремонт (ППР), работы по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации и другие работы по техническому обслуживанию жилищного фонда в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года за № 170.

3.1.9. Проводить текущий ремонт переданного в управление жилищного фонда в соответствии с Приложением № 2 по мере необходимости в пределах доведенного тарифа.

3.1.10. Представлять **Заказчику** акты выполненных работ по планово-предупредительному (профилактическому) ремонту, текущему ремонту, работ по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации и других работ, установленных договором или дополнительным соглашением к договору.

3.1.11. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях.

3.1.12. Информировать **Заказчика** об аварийных ситуациях, нарушениях правил пользования жилыми помещениями.

Обеспечивать оперативную диспетчерскую связь (ОДС) по приему, регистрации и выполнению поступающих заявок потребителей на ремонт и замену внутриквартирного оборудования и установочных изделий (если работы на внутриквартирных сетях входят в компетенцию **Исполнителя**), устранения аварийных ситуаций на инженерных сетях зданий и их последствий.

3.1.13. Своевременно (за 2 календарных дня) информировать потребителей о сроках предстоящего планового отключения внутридомовых инженерных сетей (водоснабжение, отопление), обслуживаемых **Исполнителем**, а также в течение 3 часов – об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий.

3.1.14. Обеспечить сохранность состояния инженерных сетей, обслуживаемых **Исполнителем** по настоящему договору, с учетом износа при надлежащей эксплуатации.

3.1.15. Вести по установленной форме учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовых территорий, а также строгий учет полученных и выполненных заявок потребителей.

3.1.16. Нести полную ответственность за соблюдение Правил и норм охраны труда и техники безопасности, Правил и норм пожарной безопасности при выполнении работ по настоящему договору.

3.1.17. Оплачивать счета по уплате штрафных санкций, наложенных в отчетном месяце и/или взысканных с **Заказчика** органами государственного надзора и контроля, по работам и услугам, выполняемым по данному договору.

3.1.18. Предоставлять по запросам **Заказчика**, требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами исполнения настоящего договора, а также информацию и документы в соответствии нормативными требованиями в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3.1.19. Выполнять мероприятия направленные на соблюдение правил противопожарного режима, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 №390, но в пределах оснащенности переданного жилищного фонда первичными средствами пожаротушения, системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожарах и в размере средств, предусмотренных на текущий ремонт

3.1.20. В течение тридцати дней с момента заключения настоящего договора довести до сведения всех потребителей услуг (нанимателей) информацию, что данный жилищный фонд и прилегающие территории обслуживаются **Исполнителем** с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

3.1.21. Предоставлять по запросам **Заказчика**, требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами капитального ремонта жилищного фонда.

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Доводить до сведения **Исполнителя** утвержденные планы проведения капитального ремонта жилищного фонда.

3.2.2. Предоставлять по требованию **Исполнителя**, необходимую для управления документацию.

3.2.3. Проводить периодический контроль объема и качества выполняемых **Исполнителем** работ: по мере необходимости, путем внеплановых проверок.

3.3. Исполнитель вправе:

3.3.1. При выполнении обязательств по настоящему договору, привлекать третьих лиц (субподрядчиков) для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий с согласия **Заказчика** и предоставления ему копий всех заключенных субподрядных договоров.

3.4. Заказчик вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за деятельностью **Исполнителя** в части выполнения условий настоящего договора.

3.4.2. Вносить изменения в Приложение № 1 договора, оформляя их дополнительным соглашением, в случае увеличения или уменьшения объема общего имущества собственника.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий договор заключен сроком с 01.12.2014 года по 31.12.2015 года.

4.2. Окончание срока действия договора не освобождает **Стороны** от ответственности за нарушение условий договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1.¹ **Стороны** несут ответственность за неисполнение либо за ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора в размере подтвержденного реального ущерба.

5.2. В случае заключения договора субподряда **Исполнитель** несет ответственность перед **Заказчиком** за выполнение договорных обязательств субподрядчиком.

5.3. **Исполнитель** гарантирует:

- качество выполнения всех работ в соответствии с действующими нормами и техническими условиями;

- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при проведении ППР, работ по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации и других работах по техническому обслуживанию жилищного фонда;
- бесперебойное функционирование инженерных систем и оборудования при эксплуатации жилищного фонда.

Указанные гарантии не распространяются на случаи неправильной эксплуатации жилищного фонда или его преднамеренного повреждения со стороны третьих лиц.

6. ДЕЙСТВИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Ни одна из **Сторон** не несет ответственности перед другой **Стороной** за неисполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать. В том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издания актов государственных органов.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между **Сторонами**, будут разрешаться путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде ХМАО-Югры.

7.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться **Сторонами** в письменной форме и направлять контрагенту. К претензии должны прилагаться подтверждающие ее документы (протоколы осмотра, акты и т.д.), составленные с участием представителей **Сторон** и/или независимой компетентной организации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

8.1. Условия настоящего договора имеют одинаковую юридическую силу для **Сторон** и могут быть изменены по взаимному согласию и оформлены дополнительным соглашением, которое составляется в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора, за исключением условий договора, которые не могут быть изменены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8.2. Все дополнения и изменения, внесенные в настоящий договор в одностороннем порядке, не имеют юридической силы.

8.3. Ни одна из **Сторон** не вправе передавать свои права по настоящему договору третьей стороне.

9. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор, может быть, расторгнут досрочно по соглашению **Сторон** или одной из **Сторон** в случае нарушения условий договора другой **Стороной**. **Сторона**, решившая расторгнуть договор, направляет письменное уведомление другой **Стороне** в десятидневный срок до предполагаемого момента расторжения договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из **Сторон**.

10.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», «Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)) и другими методическими,

нормативными актами, регулируемыми вопросы управления, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

10.3. **Стороны** обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, имеющих отношение к взаимоотношениям **Сторон** в рамках настоящего договора, иначе как с письменного согласия **Сторон**.

10.4. Любое уведомление по настоящему договору дается в письменной форме в виде факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его адресу.

10.5. После подписания настоящего договора все прежние договоренности, переписка и переговоры между **Сторонами**, относящиеся к предмету настоящего договора, теряют силу.

10.6. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

11. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ТЕКСТЕ ДОГОВОРА

*(1) **Исполнитель** – предприятие любой формы собственности, предоставляющее услуги или выполняющее работы на основании договоров, заключенных во исполнение п.1.1 настоящего договора.

12. АДРЕСА. РЕКВИЗИТЫ. ПОДПИСИ СТОРОН

Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Веста»
Юридический адрес: 628481, Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Когалым, ул. Дорожников, д.9, офис 1
ОГРН 1148608000386
ОКОПФ 12165 ОКВЭД 70.32
ОКПО 32747723
ОКТМО 71883000001 ОКОГУ 4210014
ИНН 8608056844 КПП 860801001
Корр.счет 30101810800000000651
В Западно-Сибирском банке
ОАО «Сбербанк России» г. Тюмень
р/счет 40702810467170042474
БИК 047102651

тел/факс 4-67-80

E-mail: vestakogalym@mail.ru

Заказчик

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Когалыма
Юридический адрес: 628481, Тюменская обл., ХМАО-Югра, г. Когалым, ул. Дружбы народов, д.7
Почтовый адрес: 628481, Тюменская обл., ХМАО-Югра, г.Когалым, ул.Дружбы народов, д.7
ОГРН 1028601443199 ОКПО 32143936
ОКОПФ 81 ОКВЭД 75.11.31
ОКТМО 71883000 ОКОГУ 32100 ОКФС 14
ИНН 8608000070 КПП 860801001
УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Комитет финансов г.Когалыма, комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Когалыма Л/с 02873030510)
Расчетный счет 40204810200000000029 РКЦ Ханты-Мансийск г.Ханты-Мансийск
БИК 047162000

Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Веста»



Д.Б.Карандашов

(подпись)



20 14 г.

Председатель комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Когалыма



А.В.Ковальчук

(подпись)



20 14 г.



А К Т

о техническом состоянии общего имущества трехэтажных многоквартирных домов в капитальном исполнении с местами общего пользования с центральной канализацией, находящихся в левобережной части города Когалыма (п. Пионерный)

№ п/п	А Д Р Е С	№ дома	тип	год ввода	Кол-во этажей	Кол-во подъездов	Общая площадь, м ²	Жилая площадь, м ²	Кол-во квартир	Площадь лоджий, м ²	Тип кровли	Площадь кровли, м ²	Площадь чердака, м ²	Площадь тех.подполья, подвала, м ²	Общая площадь (17+18), м ²	в том числе		Общая уборочная площадь (20+21), м ²	в том числе	
																лестн. клетки, м ²	МОП, м ²		бетон, тротуар, крыльца, м ²	без покрытия, м ²
1	Береговая	45	кап.	2014	3	4	1673,9	984,4	28	109,9	профлист	1490,2	1118,6	----	171,2	127,9	43,3	1108,4	670,9	437,5
2	Береговая	47	кап.	2014	3	3	1637,2	928,0	30	60,1	профлист	917	786,4	98,8	169,03	128,7	40,33	4535,64	726,64	3809
ВСЕГО:						7	3311,1	1912,4	58	170		2407,2	1905,0	98,8	340,2	256,6	83,6	5644,0	1397,5	4246,5

Исполнитель



Д.Б.Карандашов
2014 г.



Заказчик

А.В.Ковальчук
2014 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества трехэтажных многоквартирных домов в капитальном исполнении с ме- стами общего пользования с центральной канализацией, находящихся в левобережной части города (п. Пионерный)

Раздел 1. Содержание общего имущества жилых домов, техническое обслуживание инженерных коммуникаций, технических помещений жилого дома, содержание придомовой территории

№ п/п	Перечень работ	Периодичность проведения работ
1.	Кровля	
	плановые и внеплановые осмотры кровли с составлением дефектных ведомостей	по мере необходимости, но не реже 2 раза в год
	укрепление парапетных ограждений	по мере необходимости
	проверка неисправности и ремонт слуховых окон	по мере необходимости
	укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
	прочистка водоприемных воронок	по мере необходимости
	удаление снега со скатной кровли	по мере необходимости в зимний период
	удаление наледи со скатной кровли	по мере необходимости в зимний период
2.	Фасады	
	плановые и внеплановые осмотры фасадов с составлением дефектных ведомостей	по мере необходимости, но не реже 2 раза в год
	осмотр и в случае необходимости восстановление информационных знаков (информационные таблички на входах в подъезды, адресные таблички и т.д.)	по мере необходимости, но не реже 2 раза в год
3.	Подъезды и лестничные клетки	
	плановые и внеплановые осмотры подъездов и лестничных клеток с составлением дефектных ведомостей	по мере необходимости, но не реже 2 раза в год
	снятие пружин на входных дверях	при подготовке к работе в весенне-летний период
	укрепление, ремонт деревянных дверных блоков в подъездах	по необходимости
	укрепление перил и поручней	по мере необходимости
	установка доводчиков на входных дверях	по мере необходимости
4.	Подвалы	
	плановые и внеплановые осмотры подвалов с составлением дефектных ведомостей	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	соблюдение температурно-влажностного режима	постоянно
	мелкий ремонт и укрепление дверей в подвалы	по мере необходимости
5.	Чердачное помещение	
	плановые и внеплановые осмотры чердачного помещения с составлением дефектных ведомостей	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	мелкий ремонт и укрепление дверей и люков выхода на кровлю и чердачное помещение.	по мере необходимости
	ремонт и укрепление жалюзийных решеток на слуховых окнах.	по мере необходимости

6.	Отмостки	
	плановые и внеплановые осмотры отмосток с составлением дефектных ведомостей	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
7.	Внутренние системы холодного, горячего водоснабжения и водоотведения, отопления и электроснабжения	
7.1	Внутриквартирные системы	
	плановые и внеплановые осмотры систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления с обязательным отражением в журнале профилактического осмотра их технического состояния	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	ревизия или замена отсекающих вентилях холодного и горячего водоснабжения	по мере необходимости,
	укрепление трубопроводов	по мере необходимости
	замена сальниковых набивок, льняных подмоток	по мере необходимости
	прочистка стояков систем холодного, горячего водоснабжения	по мере необходимости
	устранение засора в системе хоз.фекальной канализации (общий стояк)	по выявлению
	прочистка радиаторов	по мере необходимости
	устранение течи на трубопроводах систем горячего и холодного водоснабжения и системы теплоснабжения	по заявкам
7.2	Общедомовые системы	
	проведение планово предупредительных ремонтов систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и электрических устройств	1 раз в год (согласно графика ППР)
	техническое обслуживание и ремонт автоматизированного теплового пункта (АИТП)	постоянно
	контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	постоянно
	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно
	поверка контрольно-измерительных приборов	согласно графика
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока (ливневой канализации)	постоянно
	удаление воздуха из системы отопления	постоянно, после начала отопительного периода
	детальный осмотр общедомовых систем в подвальных помещениях и на техническом этаже	1 раз в месяц
	замена сальниковых набивок, льняных подмоток, замена вентилях, задвижек, устранение течи, утепление трубопроводов	по мере необходимости
	прочистка канализационных сетей до первого выпуска	по мере необходимости
	наружный и внутренний осмотр электрических шкафов вводно-распределительных устройств, ликвидация видимых повреждений, проверка работоспособности оборудования, проверка наличия и восстановление нарушенных пломб и маркировки, контроль за отсутствием перегревов электрических сетей	3 раза в год
	наружный осмотр электрической проводки с устранением мелких дефектов, проверка креплений патронов, замена плафонов и отдельных светильников, проверка занулений и заземлений	по мере необходимости
	при возникновении аварийных ситуаций немедленное от-	по мере необходимости

	ключение неисправного оборудования или участка электрической сети до устранения неисправности	
	техническое обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, элементов молниезащиты	по мере необходимости
7.3.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период	
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на автоматизированном индивидуальном тепловом пункте	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	прочистка и промывка грязевиков	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	химическая промывка теплообменников	1 раз в год при подготовке к работе в осенне-зимний период
	восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	замена отдельных участков трубопроводов	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	промывка системы водоснабжения и системы отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	регулировка системы отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	проведение гидравлических испытаний: - после окончания отопительного периода - до начала отопительного периода	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	консервация системы отопления после окончания отопительного периода	при подготовке к работе в весенне-летний период
8.	Вентканалы	
	плановые и внеплановые осмотры вентиляционных каналов с составлением дефектных ведомостей	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	по мере необходимости,
	прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости
9.	Система ограничения доступа в подъезды «домофон»	
	техническое обслуживание и ремонт системы ограничения доступа в подъезды «домофон»	постоянно
10.	Содержание мест общего пользования многоквартирного дома	
	влажное подметание лестничных площадок и маршей	ежедневно
	мытьё лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	мытьё окон и приборов отопления	1 раз в год
	влажная протирка стен, дверей (кроме квартирных), перил	1 раз в год
	влажная протирка плафонов, шкафов электрощитов, почтовых ящиков	1 раз в год
	обеспечение противопожарного состояния лестничных площадок, маршей и балконов общего пользования	постоянно
11	Уборка придомовой территории	
	очистка придомовой территории от мусора	ежедневно
	очистка урн от мусора	по мере необходимости
	очистка контейнерных площадок от остатков ТБО	ежедневно
	очистка контейнерных площадок от снега в зимнее время	ежедневно
	очистка от снега крылец и подходов к ним	1 раз в день
	очистка от наледи крылец и подходов к ним	1 раз в 3 дня
	посыпка песком крылец и подходов к ним	по мере необходимости
12	Вывоз твердых бытовых отходов	
	вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в день

	вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю
13	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
	круглосуточное диспетчерское обслуживание	постоянно
14	Прочие услуги	
	дератизация и дезинсекция мест общего пользования, технического подполья, чердачного помещения и контейнерных площадок	по мере необходимости
	техническое обслуживание и ремонт детских и спортивных площадок	постоянно
	озеленение придомовой территории	в весенне-летний период
	выкашивание газонов	в весенне-летний период

4.2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов

Выполнение работ по текущему ремонту должно осуществляться в соответствии с ГОСТами, СНиПами и иной технической документацией, утвержденной действующим законодательством Российской Федерации.

При условии лицензирования отдельных видов работ в соответствии с действующим законодательством, их выполнение должно осуществляться только при наличии лицензии и допуска, а при их отсутствии могут быть привлечены субподрядные организации, имеющие данные лицензии и допуски.

Выполнение работ по текущему ремонту должно осуществляться с применением высококачественных материалов и технологий. Все материалы, используемые для выполнения ремонтных работ, должны быть сертифицированы.

Ежедневно, после окончания работ по текущему ремонту, производится уборка строительного мусора.

Срок гарантии на выполнение работы по текущему ремонту составляет 5 (пять) лет. Дефекты, возникшие после проведения текущего ремонта по виде подрядчика в течении гарантийного срока, должны устраняться за счет собственных средств предприятия.

На месте производства работ должны выполняться необходимые мероприятия по технике безопасности и охране окружающей среды.

№ п/п	Перечень работ	Наименование объекта проведения работ	Периодичность проведения работ
1	Ремонт цоколей, отмосток	Фундаменты	по мере необходимости
2	Ремонт межэтажных швов	Стены и фасады	см. примечание *
3	Ремонт двухскатных кровель отдельными местами	Кровли	см. примечание *
4	Ремонт дверных блоков	Дверные заполнения	см. примечание *
5	Ремонт крылец	Крыльца	см. примечание *
6	Ремонт полов в местах общего пользования	Полы	бетонные: 1 раз в 15 лет
8	Ремонт подъездов	Внутренняя отделка в подъездах	капитальный жилищный фонд: 1 раз в 7 лет
9	Ремонт вентиляционных шахт	Внутренняя система вентиляции	см. примечание *
10	Ремонт трубопроводов внутридомовой системы водоснабжения	Внутридомовая система водоснабжения	см. примечание *
11	Ремонт трубопроводов внутридомовой системы теплоснабжения	Внутридомовая система теплоснабжения	см. примечание *
12	Ремонт трубопроводов внутридомовой системы канализации	Внутридомовая система канализации	см. примечание *

13	Ремонт трубопроводов и сборных лотков системы ливневой канализации	Система ливневой канализации	см. примечание*
14	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	Внутридомовая система электроснабжения	1 раз в 3 года

Исполнитель



Д.Б.Карандашов
2014 г.

Заказчик



А.В.Ковальчук
2014 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирных домов

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Замена запорной арматуры в жилых помещениях	По обращению нанимателей
2	Замена сантехнического оборудования в жилых помещениях	По обращению нанимателей
3	Устранение засоров канализационной разводки, произошедшей по вине нанимателей	По обращению нанимателей
4	Замена канализационной разводки в жилых помещениях	По обращению нанимателей
5	Замена трубопроводов системы водоснабжения в жилых помещениях	По обращению нанимателей
6	Замена трубопроводов системы отопления в жилых помещениях	По обращению нанимателей
7	Замена отопительных приборов в жилых помещениях	По обращению нанимателей
8	Замена замков в деревянных дверях	По обращению нанимателей
9	Замена остекления оконных блоков	По обращению нанимателей
10	Установка и врезка в систему водоснабжения стиральных и посудомоечных машин	По обращению нанимателей
11	Электромонтажные работы до 1000 В	По обращению нанимателей

Дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставляются платно по калькуляции, утвержденной руководителем управляющей организации.

Исполнитель



Д.Б.Карандашов
2014 г.

Заказчик



А.В.Ковальчук
2014 г.

**Перечень
жилищных и коммунальных услуг, предоставление которых
обеспечивает управляющая организация**

1. Отопление.
2. Горячее водоснабжение.
3. Холодное водоснабжение.
4. Водоотведение.
5. Электрическая энергия.
6. Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории.
7. Техническое обслуживание конструктивных элементов и инженерного оборудования многоквартирных домов.
8. Содержание общего имущества многоквартирных домов.

Исполнитель


Д.Б.Карандашов
"20" ноября 2014 г.



Заказчик


А.В.Ковальчук
"20" ноября 2014 г.



**Границы эксплуатационной ответственности
между ресурсоснабжающими организациями и управляющей организацией:**

По холодному водоснабжению и водоотведению:

Внешней границей эксплуатационной ответственности между ООО «Горводоканал» и управляющей организацией является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета - место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

По горячему водоснабжению:

Внешней границей эксплуатационной ответственности между ООО «КонцессКом» и управляющей организацией является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета - место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

По теплоснабжению:

Внешней границей эксплуатационной ответственности между ООО «КонцессКом» и управляющей организацией является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета - место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

По электроснабжению:

Внешней границей эксплуатационной ответственности между ОАО «ЮТЭК-Когалым» и управляющей организацией являются кабельные наконечники ВРУ включительно.

**Границы эксплуатационной ответственности
между управляющей организацией и Нанимателем жилого помещения:**

	Управляющая организация	Наниматель
по строительным конструкциям:	внешняя поверхность стен помещения Нанимателя	- внутренняя поверхность стен помещения Нанимателя - оконные заполнения - входная дверь в помещение (квартиру) Нанимателя

на системах горячего и холодного водоснабжения:	отсекающая арматура (первый вентиль включительно) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках	инженерное оборудование, расположенное в помещении (квартире) Нанимателя; после отсекающего вентиля. при отсутствии вентилей после первых сварных соединений на стояках.
на системе канализации:	плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире)	после плоскости раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире)
на системе электроснабжения:	выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке включительно	после выходных соединительных клемм автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, квартирный электросчетчик

Исполнитель

Д.Б. Карандашов

Д.Б.Карандашов

"*24*" *ноября* 2014 г.



Заказчик



А.В.Ковальчук

"*24*" *ноября* 2014 г.

ОБРАЗЕЦ

АКТ
приемки оказанных услуг

_____ в лице _____, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Когалыма, в лице председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Когалыма Кабириковой Риммы Раисовны, именуемая в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, составили настоящий акт о том, что услуги по техническому обслуживанию и содержанию нижеуказанного жилищного фонда, согласно договора от «__» _____ 200__ г. № ____, выполнены в полном объеме и надлежащего качества.

№ п/п	Наименование услуг	Общая площадь, кв.м.	Размер платы за содержание и техническое обслуживание за 1 кв.м., руб.	Стоимость выполненных работ, руб.	
				с начала года, руб.	за отчетный период, руб.

Замечания заказчика: _____

(Заказчик вправе после подписания Акта предъявлять требования по устранению недостатков)

Стоимость услуг, принятых по настоящему акту: _____ (_____)

«Исполнитель»

_____/Ф.И.О./

МП (подпись)

«__» _____ 200__ г.

Председатель КУМИ

Администрации города Когалыма

_____/А.В.Ковальчук

МП (подпись)

«__» _____ 200__ г.

Директор ООО «ЕРИЦ»

_____/О.В.Крупнова

МП (подпись)

«__» _____ 200__ г.

Директор МКУ «УЖКХ г. Когалыма»

_____/А.А.Морозов

МП (подпись)

«__» _____ 200__ г.