

ДОГОВОР ~ 03-08/76-15
управления многоквартирным домом

«01» октября 2015 г.

г. Калуга

Городская Управа города Калуги в лице Щелкунова Романа Владимировича, действующего на основании доверенности от 22.05.2015 № 01/100-15-д, выступающая от имени муниципального образования «Город Калуга» как собственника муниципальных помещений, в дальнейшем именуемая Собственник, с одной стороны, и управляющей организации ООО «ЖРЭУ № 8» в лице Качаевой Татьяны Ивановны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом № 12 по ул. Тракторная г. Калуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, (далее – многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее Наниматели), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Собственник передает с 01 октября 2015г., а Управляющая организация принимает в управление в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором многоквартирный дом, общей площадью 84,7 кв.м, в том числе общее имущество данного дома, в состав которого входит:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме в том числе

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения включая

д) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

ж) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы;

з) внутридомовая система водоотведения;

и) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

к) земельный участок на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В случае, если земельный участок не поставлен на государственный кадастровый учет, ответственность за содержание придомовой территории устанавливается в границах, определенных нормативно-правовым актом органа местного самоуправления.

л) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах установлен в приложении № 1 к настоящему договору. Указанный перечень применяется управляющей организацией с учетом благоустройства многоквартирного дома и может изменяться в следующих случаях:

- на основании соответствующего решения собственника помещений в многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;
- в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Калужской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта многоквартирных домов.

Об изменении Перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах управляющая организация обязана уведомить собственника и пользователей помещений в месячный срок с момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

1.3. Работы по ремонту общего имущества производятся после принятия решения Собственника помещений в многоквартирном доме о необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта.

1.4. Перечень и параметры качества коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает Управляющая организация, предельные сроки устранения аварийных ситуаций, (приложение № 2 к настоящему договору)

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью обеспечения выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и установленной платой за жилое помещение и коммунальные услуги и условиями настоящего договора.

2.1.2. Обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника и Пользователей в том числе при пользовании общим имуществом многоквартирного дома, получении коммунальных услуг (в случае отсутствия прибора учета - в объеме не ниже установленного на территории г. Калуги норматива потребления коммунальных услуг), отвечающих параметрам качества.

2.1.4. Вносить предложения Собственнику о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта;

2.1.5. Контролировать своевременное внесение Собственником и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.6. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

2.1.7. Представлять ежегодно в течение первого квартала текущего года Собственнику и Пользователям отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, в том числе необходимую техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую информацию по выполнению договорных обязательств, а также информацию о порядке предоставления услуг, их потребительских качествах.

2.1.8. Осуществлять контроль качества поставляемых услуг и выполненных работ в рамках заключенных договоров.

2.1.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменять размер платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.10. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.11. Вести техническую, финансовую и иную необходимую документацию на многоквартирный дом, в том числе обеспечение паспортного учета, ведение и хранение домовых книг, картотеки, выдача справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета и т.п.

2.1.12. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам и Пользователям (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2.1.12. Обеспечить свободный доступ к информации:

- об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности;
- об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- о порядке и об условиях их оказания и выполнения;
- стоимости оказываемых услуг и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

-- сообщать по запросу потребителей - граждан и организаций, являющихся собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном доме адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

2.1.13. Отвечать перед Собственником помещений за нарушение своих обязательств и нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

2.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Для формирования условий предоставления коммунальных услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения их выполнения Управляющая организация:

2.2.1. Заключает договоры с подрядной организацией на осуществление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.2. Осуществляет технический контроль за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств.

2.2.4. Организует поступление от Собственников и Пользователей платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе путем начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги и направления платежных документов Собственникам и Пользователям с привлечением организации, осуществляющей расчетное обслуживание.

2.2.5. Обеспечивает целевое расходование денежных средств, поступивших от Собственников и Пользователей в качестве платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.6. Организует работу с Собственниками и Пользователями по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях и порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.3.2. Начислить пеню при не внесении Собственником и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги, либо внесении платы с нарушением сроков, предусмотренной действующим законодательством.

2.3.3. Производить осмотры технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в помещении Собственников и Пользователей, поставив указанных лиц в известность о дате и времени осмотра.

2.3.4. Вносить предложения по улучшению обеспечения граждан коммунальными услугами, расширению перечня коммунальных услуг и работ по содержанию, ремонту;

2.3.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством.

3.1.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.1.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.1.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.5. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в управляющую организацию.

3.1.6. Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.7. Собственник и Пользователи несут иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Собственник имеет право:

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

3.2.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты,

эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.2.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.2.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.6. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.2.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с пунктом 2.1.12 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещений в установленном порядке.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

4. Контроль за содержанием общего имущества

4.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору.

5. Порядок определения цены договора, размера платы за жилое помещение и размера платы за коммунальные услуги

5.1. Цена Договора включает в себя плату, установленную п.5.3. и 5.4. настоящего Договора.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, определяется в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, 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.

В размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах не учтены расходы на содержание встроенных (пристроенных) котельных, индивидуальных тепловых пунктов, водоподкачек, телекоммуникационного и иного специализированного оборудования (системы водоочистки, кондиционирования, автоматической вентиляции и др.). Размер платы за содержание такого оборудования определяется управляющей организацией самостоятельно исходя из расходов на их содержание и общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Оплата за коммунальные услуги (вода, газ, электроэнергия) используемые для работы общедомового оборудования, производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае изменений нормативно-правовых актов, действовавших при утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, влекущих за собой необходимость пересмотра утвержденной платы, размер платы подлежит соответствующему изменению.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченным органом в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственником и Пользователями не позднее 25 числа месяца следующего за истекшим на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.6. Неиспользование Собственником и Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии 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, установленном Правительством Российской Федерации.

5.7. Льготы и субсидии по оплате жилищно-коммунальных услуг гражданам предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

8. Изменение и расторжение договора. Порядок разрешения споров

8.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по решению Собственника в случае:

- если Управляющая организация не выполняет условий договора;
- если в отношении Управляющей организации принято решение о признании банкротом.

8.3. В случае расторжения Договора в соответствии с п.8.1. и 8.2 настоящего Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются на хранение Собственнику.

8.4. Стороны вправе изменить Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

8.6. Изменение перечня видов работ по содержанию и ремонту, перечня коммунальных услуг, указанных в настоящем договоре оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с 01 октября 2015 г.

9.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания Собственником.

9.3. Срок действия настоящего договора – 3 года.

9.4. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора на позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

10. Особые условия

10.1. Настоящий договор и приложения к нему составлены в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация

ООО «ЖРЭУ № 8»



Т.И. Качаева
Т.И. Качаева

Собственник

Городская Управа города Калуги



Р.В. Щелкунов

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

N п/п	Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг	Периодичность
1	2	3	4
А.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме		
	I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1.1	Содержание конструктивных элементов жилых зданий	<p>Выполнение работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Составление дефектных ведомостей. Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения, и удовлетворительного технического состояния несущих конструкций дома. Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи и т.д. Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации</p> <p>аварий, уборка случайного мусора. Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p> <p>Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.</p> <p>Прочие работы по содержанию многоквартирных домов: размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флагодержателей, подготовка здания к праздникам, замена замков на дверях в подвалы, чердаки, электрощитовые, укрепление металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, слуховых окон, укрепление поручней</p> <p>Аварийное обслуживание. Прием и регистрация заявок населения. Выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома</p>	<p>Постоянно, по мере необходимости</p> <p>Круглосуточно</p>

		Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния дымоходов, газоходов, вентканалов, печей	Один раз в год по графику и по мере необходимости
		Проведение дератизации и дезинсекции в помещениях общего пользования в многоквартирных домах	По мере необходимости (по заявкам)
1.2	Управление многоквартирным жилым домом	Организация оказания всех услуг и (или) выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Формирование заказа на работы, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Осуществление договорно-правовой деятельности. Осуществление контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, корректировка размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством. Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Организация работы по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги	Постоянно, по мере необходимости
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
2.1	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления	2 раза в год и по мере необходимости
2.2	Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)	2 раза в год и по мере необходимости
2.3	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка заземления ванн. Подготовка к сезонной эксплуатации	2 раза в год и по мере необходимости
2.4	Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей		2 раза в год и по мере необходимости
2.5	Техническое обслуживание	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования электроснабжения, обслуживающего	2 раза в год и по мере

	электрических сетей	более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (смена перегоревших электролампочек уличного освещения, смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации. Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов	необходимости
2.6	Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов	Обслуживание, техническое диагностирование и обследование систем газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и обеспечивающих работоспособность оборудования для более одного жилого и (или) нежилого помещения. Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов. Проведение плановых (1 раз в год) и внеплановых осмотров систем общедомового газопровода	1 раз в год по графику и по мере необходимости
2.7	Содержание мусоропроводов	Профилактический осмотр мусоропроводов. Удаление мусора с мусороприемных камер. Уборка мусороприемных камер. Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов. Мойка сменных мусоросборников, мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода. Уборка бункеров. Очистка и дезинфекция мусоросборников. Устранение засоров	Ежедневно и по мере необходимости
2.8	Содержание и текущий ремонт лифтов	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	Круглосуточно
		Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год по графику и по мере необходимости после замены элементов оборудования
		Страхование ответственности за причинение вреда	1 раз в год
2.9	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Проверка сохранности пломб, маркировки. Проверка исправности прибора учета и подходящих к прибору линий связи. Проверка целостности электрических цепей. Проверка, подтяжка разъемных соединений. Протирка от пыли. Визуальный съем и запись показаний в журнал. Анализ параметров тепловычислителя. Определение соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии договорным условиям, нормативным документам. Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера. Расчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	Ежемесячно в течение отопительного сезона и по мере необходимости
2.10	Обслуживание коллективного	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды. Ежемесячное снятие и запись показаний	Ежемесячно и по мере

	(общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	коллективного прибора учета	необходимости
2.11	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	Внешний осмотр и проверка правильности включения токоприемника через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета	Ежемесячно и по мере необходимости
III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме			
3.1	Содержание придомовой территории	В зимний период:	
		подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см;	1 раз в сутки
		сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см;	Через 3 часа во время снегопада
		подметание территории в дни без снегопада;	1 раз в трое суток
		сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов;	3 раза в сутки
		очистка территорий от наледи и льда;	1 раз в трое суток во время гололеда
		посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
		Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи	1 раз в сутки
3.2	Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.)	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей. Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов. Мытье пола кабин лифта	Ежедневно
		Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю
		Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
		Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифта	2 раза в месяц

		Мытье окон. Обметание пыли с потолков. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков с слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
3.3	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов от контейнеров (с учетом крупногабаритных отходов)	Сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов. Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
		Сбор, вывоз и захоронение крупногабаритных бытовых отходов	По мере накопления
		Содержание и ремонт контейнеров для сбора мусора. Замена контейнеров	По мере необходимости
3.4	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, не оборудованных системой водоотведения (оборудованы надворными туалетами - санустановками)	Вывоз жидких бытовых отходов и слив	По мере накопления в соответствии с санитарными нормами
3.5	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов от жилых домов, оборудованных водопроводом и местным водоотведением (септиками)	Вывоз жидких бытовых отходов и слив	По мере накопления в соответствии с санитарными нормами
3.6	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (с учетом крупногабаритных отходов) от жилых домов, оборудованных мусоросборниками	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов. Сбор и вывоз крупногабаритных бытовых отходов	По мере накопления
Б. Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов			
4.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирных домов, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
4.1	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы; ремонт и окраска цокольной части фундамента. Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление	С учетом технического состояния общего имущества многоквартирн

		<p>архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%. Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.</p> <p>Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях.</p> <p>Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков.</p> <p>Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.</p> <p>Полы: замена, восстановление отдельных участков. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.</p> <p>Внутридомовые и фасадные газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.</p> <p>Текущий ремонт объектов внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров, мусоросборников. Обрезка деревьев, кустарников и прочих зеленых насаждений. Уход за зелеными насаждениями.</p> <p>Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов</p>	<p>ых домов и на основании решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p>
		<p>Внутридомовые системы вентиляции, газоходы, отопительные печи: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, газоходов, отопительных печей.</p> <p>Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.).</p> <p>Организация обслуживания систем автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения о пожаре; технического обслуживания автоматики дымоудаления. Обслуживание, обследование, устранение повреждений и неисправностей электротехнических устройств, пожарной сигнализации и средств тушения пожара в многоквартирных домах этажностью более 9 этажей. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматики дымоудаления</p>	<p>По графику - ежемесячно</p>
4.2	Текущий ремонт внутри домовых тепловых сетей	<p>Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, за исключением внутриквартирных устройств и приборов</p>	<p>С учетом технического состояния общего имущества многоквартирных домов и на основании решения</p>
4.3	Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения		
4.4	Текущий ремонт		

	внутридомовых сетей холодного водоснабжения		общего собрания собственников помещений в многоквартирн ом доме
4.5	Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей		
4.6	Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей		

Примечание:

1. Перечень, состав и периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, для проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами сформированы с учетом Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, экспертного заключения по проведению независимой экспертизы и расчета цены по содержанию и ремонту жилищного фонда города Калуги на 2005 год, выполненного Федеральным государственным унитарным предприятием «Центр нормирования и информационных систем в жилищно-коммунальном хозяйстве (ЦНИС)» г. Москва.

2. Текущий ремонт проводится по перечню работ, рекомендованных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания встроенных (пристроенных) котельных, индивидуальных тепловых пунктов, водоподкачек, телекоммуникационного и иного специализированного оборудования (системы водоочистки, кондиционирования, автоматической вентиляции и др.) в настоящий перечень работ и услуг не включены, и включаются управляющей организацией дополнительно с учетом благоустройства многоквартирного дома.

**Перечень и параметры качества коммунальных услуг,
за предоставление которых отвечает Управляющая организация,
предельные сроки устранения аварийных ситуаций**

№ п/п	Перечень коммунальных услуг	Параметры качества	Предельные сроки устранения аварий
1.	Холодное водоснабжение	Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: от 0,03 МПа (0,3 кгс/ кв.см) до 0,6 МПа (0,6 кгс/ кв.см)	Не более 24 часов
2.	Горячее водоснабжение	Температура горячей воды в точке разбора не менее 60 градусов С	Не более 24 часов
3.	Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное водоотведение	Не более 4 часов
4.	Электроснабжение	Соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Не более 24 часов
5.	Отопление.	Давление во внутридомовой системе отопления не более 0.6 МПа (6 кгс/кв.см)	Не более 16 часов
6.	Газоснабжение	Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	Не более 4 часов

Конкурсные лоты**ЛОТ № 1**

№ п/п	Улица	№ дома	Год постройки	Число квартир	Общая площадь, кв.м	Материал стен
1	2	3	4	5	6	7
1	Вагонный пер	8	1958	4	117,9	сб/щитовые
	Новослободская ул	13	1957	4	104,6	сб/щитовые обл.кирпичом
	Тракторная ул.	12	1956	2	84,7	шл/блоч.
	Ст. Перспективная	171 км	1920	3	70,4	брусчатые
	Итого				377,6	