

**Договора управления многоквартирным домом
по адресу: г. Оха ул. 60 лет СССР, 17/1.**

г. Оха

«12» декабря 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № ____ от 12.12.2015 г. (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Управление домами № 6», в лице директора Петровой Елены Евгеньевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.4, 2.5, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений обеспечены предоставлением коммунальных услуг.

1.12. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут

использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации авар. устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.

1.13. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.14. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.15. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточки собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

1.16. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

1.17. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений (по результатам осмотров общего имущества) приведены в Приложение № 6.

1.18. Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД приведены в Приложении № 7.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации направляются на текущий ремонт общего имущества.

2.4. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о

проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.5. Выдавать платежные документы, копии финансового лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников и нанимателей, или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.7. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей организации. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), или оставшихся в связи с не исполнением обязательств.

3.9. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, а также об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества.

3.10. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.11. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.12. Вручить Собственникам помещений Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также выдать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.13. При определении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.14. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия управляющей организации с уполномоченным собственниками помещений лицом.

3.15. Совершить мероприятия необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при письменном обращении собственников помещений, обладающих не менее 10% голосов от общего количества голосов в многоквартирном доме и принятии общим собранием собственников помещений решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом общего собрания.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 25% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных стендах.

3.2.4. Произвести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения при наступлении следующих условий:

- изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
- изменении налогового законодательства;
- изменении стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не более 10%».

Если Собственники не согласны с индексацией, то они вправе предложить Управляющей организации уменьшить объем основных обязательств. Предложение Собственников передается Управляющей организации в виде решения общего собрания.

3.2.5. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.6. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.7. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг.

3.2.10. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.11. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.2.12. Предложить собственникам помещений дополнительные работы по текущему ремонту при наличии условий, указанных в приложении № 7.

3.2.13. Инициировать общее собрание собственников помещений для исполнения условий настоящего договора.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.3. Не принять письменный отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты не исполнения договорных обязательств.

4.1.4. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.6. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.7. Один из Собственников (инициатор общего собрания собственников помещений) вправе обратиться к Управляющей организации с предложением об организации общего собрания Собственников и документировании результатов его проведения (при условии наличия решения общего собрания собственников помещений о несении расходов на организацию и документировании результатов таких собраний).

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Производить оплату за жилое помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.7. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.8. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.9. Предоставить в Управляющую организацию копию правустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.11. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел.2-27-27).

4.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.14. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей организацией.

4.2.15. Предоставить по требованию Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.2.16. Утеплять помещение при подготовке к зимней эксплуатации.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации платы), а также с учетом поощрений для совета МКД, которое ежемесячно распределяется между Собственниками и предъявляется им к оплате в структуре ежемесячного платежа (при принятии такого решения на общем собрании собственников). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества приведен в **приложении № _**

5.4. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего и капитального ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

5.6. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.7. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносятся Собственниками ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.8. По настоящему договору Собственникам помещений обеспечивается предоставление следующие виды коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.

Плата за все коммунальные услуги вносятся собственниками и нанимателями жилых и нежилых помещений в следующем порядке:

- за услуги по водоснабжению и водоотведению – в ресурсоснабжающую организацию;
- за услуги по теплоснабжению – ОАО «Охинская ТЭЦ»;
- за услуги по газоснабжению – ОАО «Сахалиноблгаз»;
- за услуги по электроэнергии – ОАО «Охинская ТЭЦ».

5.9. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Место внесения платежей указано в платежном документе.

5.10. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади помещения.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в **приложении №** _.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких

собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом и вступает в силу с 15 декабря 2015 по 15 декабря 2020 года.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

8.4. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия.

9.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

9.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.9. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол № _____ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от « 12 » декабря 2015 г.
2. Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома (при наличии)
3. Приложение № 3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Приложение № 4. Разграничение эксплуатационной ответственности.
5. Приложение № 5. Соглашение о порядке взаимодействия председателя совета МКД (уполномоченного лица) с управляющей организацией.
6. Приложение № 6. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.
7. Приложение № 7. Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управление домами № 6»

Юридический адрес: 694490, Сахалинская область, г. Оха, ул. Дзержинского, 39

Почтовый адрес: 694490, Сахалинская область, г. Оха, ул. Дзержинского, 36

Адрес местонахождения: 694490, Сахалинская область, г. Оха, ул. Блюхера, 8

ОГРН 1056503006999 ИНН 6506009129

КПП 650601001

Р/сч 40702810607030000059 ФОАО

«Дальневосточный банк «Сахалинский»

БИК 04601745

Собственники

Решения собственников, поставленных на голосование.

Квитанция:

Подпись уполномоченного лица:

Директор

 Петрова Е.Е.



Приложение № 2
к договору управления МКД

Состав общего имущества МКД

год постройки	1979
количество этажей	5
количество подъездов	6
количество квартир	88
водопровод	Цельное
отопление	Цельное
материал стен	Блоч.
вид кровли	Рубер.
площадь лестничных клеток /м ²	491,1
площадь кровли /м ²	1512
площадь чердака /м ²	1286,8
площадь подвалов	919,1
площадь дворовой территории /м ²	3851
в том числе по классам:	
1-й	1-й
2-й	
3-й	
в том числе по видам:	
с усовершенствованным покрытием (асфальтобетонные, брусчатые)	741
с неусовершенствованным покрытием (щебеночные, булыжные)	
без покрытий	3110
газоны	
система теплоснабжения	внутридомовые трубопроводы, транзитные стояки, подводящие и отходящие от них трубы и отопительные приборы
система водоснабжения	внутридомовые трубопроводы, транзитные стояки и ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков
система водоотведения	внутридомовые разводящие трубопроводы, транзитные стояки с тройником до точки присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения
система электроснабжения	вводнораспределительные устройства, этажные щитки, разводящие сети электроснабжения в подвале, чердак и стояки на лестничных клетках до места присоединения фазовых, нулевых и заземляющих проводов на вводном выключателе (для помещений)

**ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
ООО Управление домами № 6**

г.Оха ул.60 лет СССР 17/1

Вид услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади руб./мес.
Содержание и уборка лестничных клеток и МОП	3,32
Уборка придомой территории (дворник, расчистка от снега)	5,58
Расходы по домовому хозяйству (дератизация, аншлаги, покос травы)	3,31
Подготовка дома к зиме (плотник, остекление)	0,61
Расходы на прочистку дымоходов	0,62
Содержание всего	13,44
Обслуживание и ремонт ВДС отопления, водоснабжения,	10,60
Услуги АДС	4,7
ТО ВДО и ВДТС, запуск теплоносителя	4,05
ТО ВДС электроснабжения	1,85
Расходы на управление жилым домом (бухгалтерские услуги,	3,14
Вывоз ТБО	3,38
ИТОГО тариф за содержание жилого дома	30,56
Текущий ремонт, руб./кв.м. в месяц	6,43
текущий ремонт ВДО и ВДТС	
текущий ремонт жил.фонда	
Общий тариф за содержание и ремонт жилого дома	36,99

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности

г. Оха

«12» декабря 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания от 12 декабря 2015 г. (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Управление домами № 6», в лице директора Петровой Елены Евгеньевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт определяющий границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерных сетей и находящегося на них оборудования.

Управляющая организация в соответствии с условиями договора и на период его действия, обеспечивает содержание общего имущества в МКД в соответствии п. п. 5, 6, 7 Правил содержания общего имущества, в том числе:

- внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, находится в эксплуатационной ответственности «Управляющей компании» **до первого отключающего устройства, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;**

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков, **до первых стыковых соединений;**

- внутридомовая система отопления многоквартирного жилого дома состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на инженерных тепловых сетях, находится в эксплуатационной ответственности «Управляющей организации» **до ответвлений от стояков тепло и после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в помещении, а так же обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.д.);;**

- внутридомовая система электроснабжения, которая состоит из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, ОПУ электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) **от внешней границы (стены) МКД, установленной в соответствии с п. 8 Правил содержания общего имущества, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также из другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.**

Внутридомовое оборудование ответвлений от стояков после запорно-регулирующей арматуры, отключающего устройства в помещении, либо до индивидуального (квартирного) прибора учета электроэнергии находится в эксплуатационной ответственности «Потребителя» - собственника/нанимателя.

Собственники

Решения собственников, поставленных на голосование. Квитанция.

Подпись уполномоченного лица:

«Управляющая организация»:
ООО «Управление домами № 6»

Директор

Петрова Е.Е.
Петрова Е.Е.
«Управление домами №6»



СОГЛАШЕНИЕ

о взаимодействии Управляющей компании и Совета многоквартирного дома
№17/1 по ул.60 лет СССР

г. Оха

12 декабря 2015

Настоящее соглашение (далее Соглашение) заключено между Советом многоквартирного дома в лице председателя Совета многоквартирного дома _____, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания № ___ от _____ 2015 года) и Управляющей организацией (компанией) Обществом с ограниченной ответственностью "Управление домами № 6" в лице директора Петровой Елены Евгеньевны действующей на основании Устава.

1. Предметом Соглашения является обеспечение стабильного и эффективного управления и эксплуатации многоквартирного дома, достижение взаимодействия между Советом многоквартирного дома (далее - СМКД) и Управляющей организацией (компанией) (далее - УК).

2. Принципы взаимодействия.

2.1 Стороны строят свои отношения друг с другом на следующих принципах партнерства:

- ✓ равноправия;
- ✓ уважения мнения и учета интересов сторон;
- ✓ соблюдения сторонами и их представителями действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления;
- ✓ свободы выбора в ходе обсуждения вопросов, связанных с управлением многоквартирными домами;
- ✓ добровольности принятия сторонами обязательств по Соглашению;
- ✓ добросовестности при выполнении настоящего Соглашения;
- ✓ соблюдение условий договоров на управление МКД, в соответствии с действующим законодательством.

3. Обязательства сторон

3.1. Управляющая организация (компания):

3.1.1. Сотрудничает с СМКД на паритетных началах при решении вопросов управления и эксплуатации многоквартирного дома.

3.1.2. Предоставляет на согласование СМКД отчет о финансово-хозяйственной деятельности по управлению и эксплуатации МКД по результатам прошедшего года. По инициативе собственников принимает участие в общих собраниях собственников МКД (далее МКД) с отчетом о финансово-хозяйственной деятельности за прошедший период.

3.1.3. В соответствии с ст. 13 раздела II Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08. 2006 г. № 491 (в ред. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354) (далее Правила № 491) совместно с собственниками помещений многоквартирного дома, СМКД или председателем СМКД проводит осмотры общего имущества, а также проверку технического состояния МКД, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта и т.д.

3.1.4. По инициативе собственников помещений МКД для участия в осмотре общего имущества могут быть привлечены эксперты, действующие на основании договора для проведения экспертиз. По итогам осмотров совместно с представителями, членами СМКД и председателем СМКД составляет двусторонние акты осмотров, дефектные ведомости и т.п. в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, участвующих в осмотрах. Один оригинальный экземпляр указанных документов хранится в УК, второй оригинальный экземпляр хранится в месте хранения документов СМКД, установленном решением общего собрания собственников помещений МКД.

3.1.5. Обязуется комиссионно, с участием председателя и членов СМКД или уполномоченного лица подписывать акт ввода в эксплуатацию общедомового прибора учёта коммунальных ресурсов.

3.1.6. Ежемесячно в обязательном порядке совместно с членами СМКД участвует в снятии показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

3.1.7. Согласовывает и подписывает с председателем и членами СМКД либо уполномоченным лицом сметы, двусторонние акты приема-передачи выполненных работ по всем видам ремонтных работ в МКД.

3.1.8. Участвует, совместно с представителями СМКД, в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту и благоустройству, а также мероприятиях по улучшению эксплуатации, модернизации и сохранности МКД не реже 1 раза в год.

3.1.9. Срок составления плана-перечня текущего ремонта МКД с обязательным указанием в плане-перечне следующих позиций: наименование (вид работ); объем работ; стоимость работ (за 1 кв.м.); общая стоимость работ; срок выполнения работ (с указанием дат) - до 15 апреля каждого года.

3.1.10. Рассматривает предложения СМКД и общего собрания собственников по изменению «Перечня услуг и размера платы за содержание и ремонта общего имущества МКД», являющегося неотъемлемой частью договора управления МКД.

3.1.11. Заключает договора на основании решения общего собрания собственников МКД: • о сдаче общего имущества МКД в аренду; о предоставлении площадей МКД под рекламное оборудование (растяжки, афиши, баннеры и т.д.); о размещении оборудования (Интернет, кабельное ТВ, телефония) и т.п. с дальнейшим направлением полученных денежных средств на техническое обслуживание и содержание МКД;

3.1.12. Участвует в проведении общих собраний собственников МКД не реже 1 (Одного) раза в год.
3.1.13. Устанавливает график приёма председателей и членов СМКД для оперативного решения возникающих проблемных вопросов (не реже одного раза в неделю, длительностью не менее 3 часов).
3.1.14. Обязуется принимать во внимание количественные, качественные, ценовые и временные показатели выполнения работ субподрядчиков, акты СМКД, составленные о невыполнении или надлежащем выполнении субподрядных работ конкретным субподрядчиком в вопросах выбора субподрядчика для дальнейшего привлечения его к выполнению работ. Не препятствует СМКД, председателю в посещении любых мест общего пользования МКД. Взаимодействует с Советом многоквартирного дома в других вопросах, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, а также настоящему Соглашению.

3.2. Совет многоквартирного дома (уполномоченное лицо):

3.2.1. Участвует, совместно с УК, в подготовке предложений при разработке перспективных планов по управлению, содержанию, ремонту и благоустройству, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности многоквартирного дома не реже 1 раза в год.
3.2.2. Участвует в работе комиссий по осмотру МКД, проверке технического состояния МКД и инженерного оборудования с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта.
3.2.3. Осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ по текущему и капитальному ремонту МКД, а также проведением работ по благоустройству.
3.2.4. Согласовывает и подписывает сметы, двусторонние акты приема-передачи выполненных работ по всем видам ремонтных работ в МКД. Регулярно предоставляет собственникам МКД информацию о взаимоотношениях с УК, изменении тарифов, порядке расчётов и другую значимую для собственников МКД информацию по средствам размещения материалов на информационных стендах, размещенных внутри и на подъездах МКД.
3.2.5. Запрашивает в УК информацию, относящуюся к управлению и эксплуатации общего имущества МКД.
3.2.6. Оказывает содействие УК в выявлении фактов самовольного строительства, самовольной установки гаражей на придомовой территории, перепланировки и переоборудования квартир и мест общего пользования МКД.
3.2.7. Принимает участие, совместно с УК, в обследованиях и составлении актов в случае нанесения ущерба общего имущества МКД.
3.2.8. Оказывает содействие УК по выявлению квартир, не оснащённых индивидуальными приборами учёта потребления коммунальных ресурсов, в которых не совпадает количество фактически проживающих граждан с зарегистрированными гражданами.
3.2.9. Обязуется подписывать акт ввода в эксплуатацию общедомового прибора учёта коммунальных ресурсов.
3.2.10. Изучает общественное мнение жителей МКД о качестве работы УК по управлению и эксплуатации дома, доводит мнение, замечания и предложения жителей до УК, участвует в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации многоквартирного дома.
3.2.11. Обязуется информировать УК о временном отсутствии председателя СМКД и о лице, замещающем его из состава СМКД, с указанием адреса и телефона контакта.
3.2.12. Информировует УК о работе Совета МКД. Приглашает представителей УК для участия в работе Совета МКД, общих собраниях собственников (по предварительному извещению о дате и времени проведения собрания), а также инициирует совместные мероприятия с УК. СМКД имеет доступ к местам общего пользования МКД.

4. Действие соглашения.

4.1. Данное соглашение составлено и подписано в 2 (Двух) экземплярах. Один оригинальный экземпляр хранится в УК, второй оригинальный экземпляр хранится в месте хранения документов СМКД, установленном решением общего собрания собственников помещений МКД.

4.2. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания и действует в течение срока полномочий Совета МКД и договора управления УК МКД.

Подписи сторон:

Совет многоквартирного дома,
№ 17/1 по улице 60 лет СССР в г. Оха

Председатель СМКД

_____/_____/

«Управляющая организация»:
ООО «Управление домами № 6»

Директор



Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений (по результатам осмотров общего имущества)

Системы водоснабжения и водоотведения

Замена и установка элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки для устранения физического износа

Замена и установка элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки на элементы улучшенных параметров

Системы отопления

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

Системы электроснабжения

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания на элементы повышенной надежности и ресурсосбережения

Вентиляционные каналы и дымоходы

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции

Крыши

Проведение периодических латочных ремонтов поврежденных элементов кровельного покрытия

Придомовая территория

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток

Ремонт и восстановление разрушенных участков ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха

Ремонт и восстановление разрушенных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников

Окна, двери

Окраска оконных переплетов и дверных полотен (не реже чем через шесть лет)

Восстановление поврежденной и отслоившейся по периметру дверных проемов штукатурки

Установка пружин, доводчиков на входных дверях

Замена заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами

Изолирование поверхностей, соприкасающихся с каменными стенами

Подвалы и техподполья

Устранение местных деформаций и трещин

Устранение повреждение продухов

Устранение повреждений входов подвалы

Устройство уклона поверхности пола к трапу или специальному бетонному приямку для сбора воды

Удаление воды при ее появлении в приямке

Устранение причин появления воды в приямке

Устройство внутридомовых дренажей

Лестничные клетки

Окраска лестничных клеток улучшенными высококачественными, безводными составами

Стены

Усиление, смена, заделка отдельных участков стен

Предупреждение возникновения и устранение деформации конструкций, отклонения конструкций от вертикали и осадки конструкций, разрушения и выветривания стенового материала

Предупреждение возникновения и устранение отклонения конструкций от вертикали и осадки конструкций

Предупреждение возникновения и устранение разрушения и выветривания стенового материала

Устранение повреждений, вызвавших снижение прочности и устойчивости, водозащитных и теплотехнических свойств наружных ограждающих конструкций, звукоизоляции и других показателей

Устранение последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры

Защита от увлажнения и обрастания мхом цоколя здания

Восстановление разрушенных консольных балок и плит, устранение скалываний опорных площадок под консолями, ремонт отслоений, разрушений и устранение обратного уклона (к зданию) пола балконов и лоджий

Утепление участков стен, промерзающих или отсыревающих, а также стены с малой теплоустойчивостью в жарких районах вследствие недостаточной теплозащиты

Восстановление отделочного слоя, укрепление выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) фасадов

Устранение стабилизировавшихся широких трещин на поверхности фасадов

Перекрытия

Устранение сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов

Устранение зыбкости

Устранение повышенной звукопроводимости

Устранение промерзания, переохлаждения и увлажнения чердачных перекрытий

Предупреждение поражения древесными домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми

Лестницы

Устройство пандусов

Окраска конструкций лестниц (каждые пять лет)

Входные крыльца

Устранение осадки стен и пола крылец более чем на 0,1 м

Устранение жесткой связи между стенами здания и крыльцами, опирающимися на отдельно стоящие фундаменты

Полы

Восстановление полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях

Вскрытие и проверка состояния несущих конструкций и упругих прокладок между ними

Восстановление защитно-отделочных покрытий элементов пола

Подбор и укладка плитки, подобранной по цвету и рисунку

Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы

Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД

1. Объем финансирования:
 - 1.1. Работы, выполнение которых требует значительных финансовых средств.
 - 1.2. Непредвиденные работы.
2. Превышение минимальной продолжительности эффективной эксплуатации общего имущества, установленной ВСН – 58-88.
3. Предупреждение преждевременного износа и поддержание работоспособности и эксплуатационных характеристик элементов и систем МКД (работоспособных, но имеющих большой процент износа).
4. Замена элементов и систем общего имущества в связи с их моральным износом.
5. Наличие экспертного заключения о непригодности, нецелесообразности, возможной опасности дальнейшего использования элементов и систем.
6. Улучшение комфортности (условий) проживания:
 - 6.1. Замена отопительных приборов на улучшенные (современного образца).
 - 6.2. Утепление стен и участков стен.
 - 6.3. Монтаж пандусов.
 - 6.4. Замена оконных блоков на улучшенные.
 - 6.5. Замена электрических сетей на улучшенные (алюминий на медь, ролики на скрытую).
 - 6.6. Замена элементов защиты электрооборудования (пробок на автоматы).
 - 6.7. Установка энергосберегающего оборудования.
 - 6.8. Установка УЗО.
 - 6.9. Установка малых форм (детские, спортивные площадки и подобное).
 - 6.10. Установка ограждений.
 - 6.11. Монтаж хозяйственных площадок.
 - 6.12. Установка дополнительного запорного оборудования дверей (домофонов).