

Договор № _____
на управление и техническое обслуживание

г. Оренбург

« 11 » декабря 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Новый Город», в лице директора Никитина Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны и собственник (наниматель) жилого помещения № _____ в многоквартирном жилом доме № 21/1 по ул. Гаранькина, гражданин (ка) _____

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, на основании _____

(наименование, номер, дата выдачи документа, удостоверяющего право собственности (пользования) жилым помещением)

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

1.2. Исполнитель по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ и услуг:

1.2.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника, при этом предпринимательская деятельность Исполнителя, исходя из договорных обязательств, является посреднической деятельностью по поручению Собственников, по закупке коммунальных услуг и носит безвозмездный характер без выплаты агентского вознаграждения;

1.2.2. предоставление интересов Собственника в организациях государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;

1.2.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

1.2.4. контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг;

1.2.5. приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

1.2.6. начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

1.2.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

1.2.8. проверку технического состояния общего имущества;

1.2.9. организацию аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственника соответствующих договоров;

1.2.10. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

1.2.12. выдачу Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий;

1.2.13. распоряжение общим имуществом (сдачу в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников;

1.2.14. выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания собственников;

1.3. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены в Приложении № 1 к настоящему договору в соответствии с техническим паспортом на жилой дом и сведений государственного земельного кадастрового учета.

1.4. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом Приложение № 2

1.5. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении № 3 к настоящему Договору в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Данный перечень может быть изменен на общем собрании собственников.

1.6. Размер платы за содержание и текущий ремонт указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Принять полномочия по управлению и техническому обслуживанию многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.2. настоящего Договора;

2.1.2. Исполнять обязательства, предусмотренные п. 1.2. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования Собственником;

2.1.3. Представлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ;

2.1.4. Информировать Собственника за 3 суток о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения Собственника;

2.1.5. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг;

2.1.6. Коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению поставляются до границы эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций в количестве и качестве, обеспечивающих комфортное проживание пользователей в жилых помещениях и осуществление своей деятельности пользователями нежилых помещений. Под комфортным проживанием пользователей в жилых помещениях и осуществлением своей деятельности пользователями нежилых помещений понимается:

- бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых пользователю;

- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;

- бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

Требования к качеству коммунального ресурса должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и настоящим договором;

2.1.7. Обеспечить Собственников информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирных домов;

2.1.8. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством;

2.1.9. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Пользователи вправе производить предоплату за содержание и ремонт Общего имущества с последующей корректировкой платежа при необходимости;

2.1.10. Информировать Собственника путем размещения в общедоступных местах (на входных группах в подъезды) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома за 3 дня до начала перерыва.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.1.2. настоящего Договора;

2.2.2. Требовать внесения платы за предоставленные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

2.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Исполнителя (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;

2.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение и каналам прокладки общих сантехнических коммуникаций работников и представителей Исполнителя (в т. ч. работников аварийных служб) для устранения аварий и проведения профилактических работ;

2.2.5. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

2.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.2.7. Совместно с Ресурсоснабжающими организациями вправе ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных ресурсов в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.2.8. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, Общего имущества, а также в случаях их использования не по назначению;

2.2.9. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях;

2.2.10. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Исполнителя сведений о местонахождении пользователя помещения Исполнитель имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта;

2.2.11. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных Исполнителем по вине Собственников;

2.2.12. При нарушении Собственниками сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений, установленных Разделом 3 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном действующим законодательством РФ;

2.2.13. Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по настоящему договору;

2.2.14. По заявкам Собственников оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Исполнителем за дополнительную плату;

2.2.15. Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и в пределах средств, полученных от собственника в качестве платежей за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и субсидий, предусмотренных в бюджете города на эти цели;

2.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям

Управляющей организации.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Передать Исполнителю полномочия по управлению и техническому обслуживанию многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.2. настоящего Договора;

2.3.2. Вносить обязательные регулярные платежи на содержание жилого (нежилого) помещения в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

2.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

2.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

2.3.5. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

2.3.6. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами;

2.3.8. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

2.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, установку радио- телевизионных антенн и кондиционеров, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного согласования с Исполнителем и получения разрешения от уполномоченных органов местного самоуправления;

2.2.10. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.2.11. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории;

2.2.12. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета, производить их поверку в установленные техническим паспортом сроки;

2.2.13. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Исполнителю с 25 до 28-го числа текущего месяца по тел. 40-80-38 или путем внесения в извещение на квитанции;

2.3.14. Уведомлять Исполнителя о своем отсутствии в жилом помещении вместе со всеми постоянно проживающими с ним гражданами более одного месяца, сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственников при его отсутствии в городе;

2.3.15. Обеспечивать немедленное оповещение Исполнителя об аварийных ситуациях, возникших в системах инженерного оборудования жилого помещения и дома в целом по тел. **977-792**;

2.3.16. Соблюдать правила совместного проживания в многоквартирном доме, обеспечивая права и законные интересы других собственников помещений в жилом доме не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 часов до 06.00 часов при производстве ремонтных работ с 21.00 часов до 8.00 часов);

2.3.17. Предоставить доступ работникам коммунальных служб в занимаемое им жилое помещение и общим сантехническим коммуникациям для осуществления ремонтных и профилактических работ;

2.3.18. выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Исполнителем обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями пп.5.1 и 5.2 настоящего договора.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать от Исполнителя выполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.2. настоящего Договора;

2.4.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества;

2.4.3. Требовать от Исполнителя ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора до 1 апреля следующего года за отчетным.

2.4.4. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг.

2.4.5. По согласованию с Исполнителем Потребители могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами внести в кассу предприятия сумму задолженности.

2.4.6. Собственники уполномочивают управляющую организацию производить регистрацию в государственном реестре опасных производственных объектов установленные в многоквартирном доме (лифты). ФЗ №116-ФЗ от 21.06.1997 г.

2.4.7. Делегируют право Исполнителю использовать нежилые помещения, расположенные в жилом доме для

обеспечения работ по управлению многоквартирным домом.

2.5. Собственник не вправе:

- 2.5.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с управляющей компанией или без решения общего собрания собственников;
- 2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 2.5.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета;
- 2.5.4. Закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы.

3. Стоимость работ и порядок расчетов

- 3.1. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется на период не менее 1 года, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода. При принятии решения на общем собрании собственников помещений о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, включается в цену договора на период выполнения таких работ.
- 3.2. Ежемесячный платеж по каждому жилому помещению рассчитывается произведением площади занимаемого жилого помещения, определяемого на основании документа, удостоверяющего право собственности (пользования) на жилое помещение на размер платы за содержание и ремонт 1 м² общей площади жилого (нежилого) помещения.
- 3.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, и электроснабжение.
- 3.4. Размер платы за коммунальные услуги для Собственника определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, ресурсоснабжающие организации применяют новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.
- 3.6. Плата за управление, содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения вносится ежемесячно, не позднее 25 числа месяца следующего за прошедшим в кассу Исполнителя.
- 3.7. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения обязательных регулярных платежей Собственнику начисляется пеня в размере, установленном действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 3.8. Управляющая и ресурсоснабжающие организации вправе заключить договоры с любой организацией на начисление указанной платы для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей указанной платы.
- 3.9. Не использование помещения Собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за услугу отопление.
- 3.10. Собственники и наниматели вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.
- 3.11. Размер платы за коммунальные услуги, при отсутствии показаний приборов учета, определяется по нормативам.

4. Ответственность сторон

- 4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями, предусмотренными в нем штрафными санкциями и действующим законодательством.
- 4.2. При нарушении Собственником требований п. 2.3.9. настоящего Договора или систематическом нарушении им прав и законных интересов соседей Исполнитель через 10 (десять) дней после соответствующего предупреждения Собственника вправе обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных ст. 293 ГК РФ.
- 4.3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Исполнителя и /или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами.
- 4.4. Собственники не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по их поручению.
- 4.5. Исполнитель не несет ответственность:
 - за использование Собственниками, Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - за аварии, произошедшие не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
 - за ненадлежащее содержание Общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.
- 4.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение их явилось следствием:
 - изменений в действующем законодательстве, произошедших после заключения данного Договора;
 - обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные бедствия и т.д.), исключающих возможность исполнения обязательств по настоящему Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.
- 4.7. Собственник несет персональную ответственность за нарушение требований настоящего Договора членами его семьи и лиц, временно проживающих в жилом помещении и поднанимателей.

5. Порядок осуществления контроля

5.1. Список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с п.2.3.18 настоящего договора для контроля за осуществлением Исполнителем обязанностей по настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий доводятся до сведения Исполнителя письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее десяти дней с даты принятия такого решения.

5.2. Управляющая компания представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее первого квартала текущего года на сайте управляющей компании или представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора.

В отчете указываются:

- сведения об объемах работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 2,3, к настоящему договору.

6. Срок действия и расторжения Договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение трех лет.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

7. Прочие условия

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение 2. Перечень услуг (работ) по управлению

Приложение 3. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Приложение 4. Тарифы по оплате за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги.

8. Особые условия

Настоящий договор от имени нескольких Пользователей одного жилого помещения имеет право по доверенности заключать один из Пользователей данного помещения.

При заключении договора Собственник обязан предоставить Исполнителю:

- копию паспорта;
- копию документа, подтверждающий право собственности (пользования) жилым помещением;

8. Реквизиты и адреса сторон:

Исполнитель

ООО «УК Новый Город»

Юр. адрес: Российская федерация,
460052, г. Оренбург, ул. Салмышская, д.74
помещение 8.

ИНН 5610135079 КПП 561001001

Р/с 40702810400490012764

Нижегородский филиал ОАО «Банк Москвы»

г.Нижний Новгород

к/с 30101810100000000832

БИК 042282832



Собственник

Паспорт: _____
(серия, номер)

выдан: _____
(кем)

_____ (когда)

телефон: _____

_____ (подпись)

Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности

1. В состав общего имущества входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки), крышные котельные № 17, № 17а жилого здания и технические подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) 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);

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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.

3. В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества входит 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 до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешние границы сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- на системах теплоснабжения – отвод к регистру отопления;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентель);
- на системах канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом Исполнителем
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	в течение срока действия договора управления
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению	в порядке, определяемом Исполнителем
6. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому Исполнителем
7. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о состоянии финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан
8. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение 2х рабочих дней с даты получения
9. Производство сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению по требованию пользователя помещения или Собственников и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов	не позднее 3х рабочих дней после обращения к Исполнителю
10. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	при необходимости
13. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников	Один раз в год – в срок, указанный в п.5.2. настоящего договора
14. Уведомление об условиях договора управления Собственников, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
15. Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном Общим собранием собственников

Внимание: Согласно п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда управление жилищным фондом включает в себя:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Приложение № 3

к Договору на управление и техническое обслуживание № _____ от 11 декабря 2012 г.

Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества

№ п/п	Виды работы (услуги)	Общий перечень работ (услуг)
1	2	3
Ремонт жилищного фонда		
1	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыши, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений.
2	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома.
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий		
3	Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок	Зимняя и летняя уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них. Расчистка подъездных путей в зимний период года. Ремонт, покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров
4	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	Уборка полов, мытье кабины лифта, дверей, подоконников, во всех помещениях общего пользования. Уборка чердачных и подвальных помещений.
5	Уборка придомовых территорий	Летняя и зимняя уборка тротуаров, дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам, и вывоз мусора после их уборки. Полив газонов, стрижка газонов. Подрезка деревьев и кустарников. Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства. Сдвигка и подметание снега. Ликвидация скользкости. Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек.
Содержание общего имущества жилых зданий		
6	Освещение мест общего пользования	Оплата электроэнергии, поставляемой на места общего пользования (лестничные клетки, подвалы, дворовые территории)
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилых зданий (технический надзор)		
7	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей
8	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов на кухне и в санитарных узлах зданий
9	Техническое обслуживание электрооборудования	Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитков, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах).
10	Техническое обслуживание систем отопления	Испытание трубопроводов систем отопления перед пуском отопительного сезона и консервация систем отопления после отопительного сезона Регулировка и наладка систем отопления.
11	Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	Укрепление водосточных труб, колен и воронок. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. Ремонт, регулировка и испытание систем отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей. Промывка и опрессовка систем отопления
12	Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта	Вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритных и строительных отходов). Вывоз крупногабаритного мусора. Содержание лифта(ов) включая наличие диспетчерской связи.

Приложение № 4
к договору на управление и техническое обслуживание
№ _____ от « 11 » декабря 2012 г.

Тарифы по оплате за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги на 201_ год

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Размер платы в месяц (руб.)
1	Содержание, текущий ремонт в жилых домах до 12 этажей	1 кв. м общей площади жилого помещения	14,76
2	Вывоз ТБО	1 кв. м общей площади жилого помещения	1,20
3	ТО лифта	1 кв. м общей площади жилого помещения	3,30
4	ТО лифта 1 этаж	1 кв. м общей площади жилого помещения	2,00
5	ТО крышной котельной	1 кв. м общей площади жилого помещения	3,74