

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**на управление и техническое обслуживание**

г. Оренбург

« 06 »\_ноября 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 № 18/4 по ул. Транспортная, 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 комфортными 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 контролирующие 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, регулировочную 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 м<sup>2</sup> 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), крышная котельная № 14 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 вентиль);
- 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**

<b>Перечень (услуг) работ</b>	<b>Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг</b>
<b>1.</b> Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
<b>2.</b> Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом Исполнителем
<b>3.</b> Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	в течение срока действия договора управления
<b>4.</b> 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
<b>5.</b> Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению	в порядке, определяемом Исполнителем
<b>6.</b> 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
<b>7.</b> 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
<b>8.</b> 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
<b>9.</b> 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
<b>10.</b> Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	при необходимости
<b>13.</b> 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
<b>14.</b> 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
<b>15.</b> 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 6 ноября 2012 г.**Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества**

<b>№ п/п</b>	<b>Виды работы (услуги)</b>	<b>Общий перечень работ (услуг)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ремонт жилищного фонда</b>		
<b>1</b>	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.
<b>2</b>	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.
<b>Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий</b>		
<b>3</b>	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
<b>4</b>	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	Уборка полов, мытье кабины лифта, дверей, подоконников, во всех помещениях общего пользования. Уборка чердачных и подвальных помещений.
<b>5</b>	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.
<b>Содержание общего имущества жилых зданий</b>		
<b>6</b>	Освещение мест общего пользования	Оплата электроэнергии, поставляемой на места общего пользования (лестничные клетки, подвалы, дворовые территории)
<b>Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилых зданий (технический надзор)</b>		
<b>7</b>	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей
<b>8</b>	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов на кухне и в санитарных узлах зданий
<b>9</b>	Техническое обслуживание электрооборудования	Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитков, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах).
<b>10</b>	Техническое обслуживание систем отопления	Испытание трубопроводов систем отопления перед пуском отопительного сезона и консервация систем отопления после отопительного сезона Регулировка и наладка систем отопления.
<b>11</b>	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
<b>12</b>	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 «06 » ноября 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	14,16
2	Вывоз ТБО	1 кв. м общей площади жилого помещения	1,20
3	ТО лифта	1 кв. м общей площади жилого помещения	3,16
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	3,23
6	ТО пожарной сигнализации	1 кв. м общей площади жилого помещения	0,42