

Договор управления многоквартирным домом

01. 06 20 08

Ульяновск

Открытое Акционерное Общество «Домоуправляющая компания Ленинского района», в лице генерального директора Николая Валентина Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

владельца помещения

Согласно реестру собственности в

многоквартирном доме по адресу:

Уч. Федеральн, д. 618

с другой стороны, заключили настоящий договор об управлении указанным многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от "___" ___ 200__ г.

1.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. Термины, используемые в договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и жилыми помещениями, а именно: многоквартирные лестничные площадки, эржи, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в указанном помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в надлежащем состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и так далее: 1) уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, крыши, лифта(ов) при их наличии и при условии финансирования собственником указанных работ (услуг); 2) содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка); 3) налад и размещение ТБО на городской свалке; 4) техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома; 5) содержание конструктивных элементов многоквартирного дома; 6) обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормального срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д. Текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования; общего электротехнического оборудования; общих конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории; технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

Работы капитального характера проводятся по решению собственников, принятому в установленном законом порядке, по отдельному плану.

3. Предмет договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать договоры от имени собственника и за его счет на обслуживание коммунальными услугами собственников помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицами, представлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством, в рамках собираемых денежных средств.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, знания, умения, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы собственника(ов) по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любой организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. 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 договора. По требованию собственника знакомить его с условиями ведения Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, характеризующие состояние дома, в соответствии с результатами осмотров.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Место выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются приложениями № 1 к настоящему договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные сроки по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании собственников и по согласованию с

Собственник
Управляющая компания

управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.8. Уведомлять собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома, об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг в рамках договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.9. Производить сбор установленных в п. 5.1 договора платежей.

4.1.10. Рассмотреть все претензии собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.11. Обеспечить собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.12. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

4.1.14. Предоставлять отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, приглашать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные обязательные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственника.

4.2.3. В случае непредставления собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета и фактических, принадлежащих собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных в установленном порядке нормативов о последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3.3 - 4.3.17 договора.

4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям управляющей компании.

4.2.8. Взыскивать с собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

4.3. Собственник несет ответственность и бремя расходов по содержанию принадлежащего ему имущества по праву собственности и обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по договору услуги. Возместить управляющей компании расходы, связанные с исполнением договора. Данные расходы включаются в выставленный управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденными управляющей компанией порядком и условиями договора.

4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

4.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-планировочные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.5. Своевременно представлять Управляющей компании сведения:

а) о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;

б) о смене собственника сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и иные документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей возможности внутримодульной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и защитную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и устройства, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не соответствующие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках договора.

4.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением целостности счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с управляющей компанией.

4.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются только поверенные приборы учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается исходя из нормативов потребления, установленным в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.

4.3.12. Не производить слив воды из вентилей и приборов отопления.

4.3.13. Организовать всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, двеспособных граждан с условиями договора.

4.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

Отдел по работе с населением
ОАО "ГОРОДСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ
ЛИДИНСКОГО РАЙОНА"

при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве
этого собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных договором работ
в числе связанных с ликвидацией последствий аварии, наступивших по вине собственника, либо в связи с нарушением
пунктом п. 4.3.5, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.11, 4.3.13, 4.3.15 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет
собственника.

4.4.1. Собственник имеет право:

4.4.2. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения договора.

4.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке
работы в многоквартирный дом воды, электроэнергия, отопления.

4.4.4. Требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды
услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного,
нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии представления
подтверждающих документов установленного образца от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по договору, за
исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по договору, за
исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Ульяновской
области, города Ульяновска применительно к настоящему договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги: коммунальные услуги (тепло-,
электроснабжение, водоснабжение); содержание общего имущества многоквартирного дома; текущий ремонт общего имущества
многоквартирного дома; управление многоквартирным домом.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем
содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью
работ (услуг), указанными в Приложении N 1.

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на
общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если собственники помещений на общем
собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер
устанавливается органом местного самоуправления.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных
администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или
использовании непроверенных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам
потребления, устанавливаемым администрацией г. Ульяновска в порядке, определяемом Правительством Российской
Федерации.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим
законодательством.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг с
дня вступления изменений в силу.

5.7. Срок внесения платежей:
- до 10 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц;
- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является
документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для
правильного определения размера оплаты установленных услуг, устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до
сведения собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

5.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники и
общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг)
оплачивают дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в обще
выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны наименование дополнительных
работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен
собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельной
договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный
ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитально
ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов
других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на
капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента
возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение
возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение
многоквартирного дома к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на
капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.11. Неиспользование помещений не является основанием не внесения платы за услуги по договору. При временном
отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов
потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника в порядке
утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления. Перерасчет платы по усл.
"управление" не производится.

6. Ответственности сторон

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате
действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине
работников.

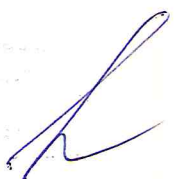
6.3. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 договора, Управляющая
компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка
Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты
до дня фактической выплаты включительно, если пени устанавливается в счете, ежемесячно выставленном Управляющей

Ульяновская область, г. Ульяновск
Управляющая компания
Иванов И.И.
15.05.2015

Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
Перечень работ и услуг

1	Текущий и текущий ремонт жилищного фонда - ВСЕГО
1.1	Уборка территории домохозяйств
1.1.1	Летняя уборка
	Грунтовыми придомовой территории
	Уборка газонов
	Уборка от мусора
	Уборка зелеными насаждениями
	Уборка участка от мусора на машины и его транспортировка
1.1.2	Зимняя уборка
	Регулярно свежесвалившего снега со обдиранием в валы и бурки
	Уборка от наледи песком или смесью
	Уборка территории от наледи
	Уборка от наледи и льда водосточных труб, крышек люков колодезь, уборка отмостки и приямков
	Уборка от мусора
	Уборка участка от мусора на машины и его транспортировка
1.2	Обслуживание мусоропровода и мусорокамер
	Устранение засора
	Удаление мусора из мусороприемных камер и мойка емкостей, дезинфекция
	Обеспечение емкостей для мусоропроводов
	Ежедневное подметание пола мусороприемных камер
1.3	Обслуживание системы отопления
	Устранение воздушных пробок в системе отопления
	Профилактика, промывка и опрессовка системы отопления
	Обслуживание, регулировка и наладка системы центрального отопления
	Обслуживание устройств в чердачных и подвальных помещениях. Проверка состояния регулирующих вентилей и вентилей, запорной арматуры расширительных баков на чердаке. Малый ремонт изоляции
1.4	Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения
	Устранение засоров с применением льянчатой пряди или асбестового шнура
	Устранение канализации
	Устранение незначительных неисправностей в системе водоснабжения и канализации
	Устранение заделки свищей, трещин на внутренних трубах, вентильных стояках
	Устранение свищей патрубков на стояках внутренних водосточных
	Осмотр систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения
1.5	Строительные мероприятия
	Удаление с крыши снега и наледи
	Устранение кровли от мусора, грязи, листьев
	Устранение и снятие пружин с входных подъездных дверей
	Устранение табличек номеров подъездов и домов
	Осмотр конструктивных элементов здания
1.6	Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов
1.7	Обслуживание систем противопожарной защиты и дымоудаления
1.8	Обслуживание внутридомового газового оборудования или электропроводки (профилактический осмотр)
	Газопроводов и приборов
1.9	Дезинфекция и дезинсекция мест общего пользования
1.10	Содержание системы электроснабжения, включая электроэнергетический освещенный мест общего пользования и лифтов
1.11	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, электропроводки)
1.12	Проведение диагностики лифтового, стропильного оборудования
ИТОГО работ по содержанию жилья	
	Общестроительные работы
2	Услуги по начислению и сбору платежей на оплату
3	Услуги паспортного стола (отдел регистрации и регистрации граждан)
4	Служба диспетчерское обслуживание
5	Обслуживание лифтового хозяйства
6	Юридическое освидетельствование лифтов
7	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов
8	Утилизация твердых бытовых отходов
9	Плата за управление многоквартирными домами

КОПИЯ
Служба эксплуатации
ул. ...
КОПИЯ
Служба эксплуатации



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С РЕМОНТОМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Фундаменты

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, галыз, ограждений, радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
- 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 4.2. Ремонт и замена дверных пружин.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (доты, козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Мусоропроводы

- 6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и устройств, крышек мусоропроводных клапанов и лифтовых устройств.
- 6.2. Ремонт несов мусороцдер, восстановление тралов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, тралов, ревизий в местах общего пользования.
- 7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- 7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
- 7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. Система электроснабжения.

- 8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения мест общего пользования и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы мест общего пользования согласно границ эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между жилым помещением и местами общего пользования: клеммные контакты на входе в индивидуальный (квартирный) прибор учета электроэнергии.
- 8.2. Ремонт и замена коммутаторной аппаратуры, автоматов, выключателей, накожных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитах до электросчетчиков.

Собственник

Генеральный директор ОАО «Домоуправляющая
компания Ленинского района»

Сотрадиано Лесотру
Собственник

КОПИЯ ВЕРНА
Отдел по работе с населением
ОАО «ГОРОДСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ
ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА»

Термины и определения.

Собственник - лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме установлено в порядке, предусмотренном законодательством.

Управляющая организация - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе устройства ПЗУ, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в приложении N 1.

Коммунальные услуги - доводимые до потребителя в жилище по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению (канализации), электроснабжению.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., который включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз твердых бытовых отходов (ТБО);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, устройств ПЗУ, а также технических помещений многоквартирного дома и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт помещений общего пользования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

Управление многоквартирным жилым домом - деятельность Управляющей организации, включающая в себя:

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
- заключение договоров, в интересах собственников, на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;
- заключение договора по организации начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдаче единых платежных документов, сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, по расчету с Исполнителями заказа за оказанные услуги Собственнику, взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, организации регистрационного учета граждан;
- подготовку экономически обоснованных предложений по стоимости предоставляемых услуг Собственникам помещений и по проведению текущего и капитального ремонтов;
- организация работы по рассмотрению обращений Собственников, представление интересов Собственников в органах государственной и муниципальной власти, представительство в судебных и контролирующих органах;
- предоставление информации Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;
- финансово-хозяйственная деятельность, юридическое сопровождение;
- организацию общих собраний Собственников в многоквартирном доме и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.

Уполномоченный представитель Собственников - Собственник помещения, представляющий интересы всех Собственников помещений многоквартирного дома при взаимодействии с Управляющей организацией, государственными и муниципальными органами власти, избранный Собственниками помещений многоквартирного дома решением общего собрания Собственников помещений.

