

Применение содержания работ и услуг, перечень работ и услуг по содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, а также размер платы за капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.25 настоящего Договора, по управлению Многоквартирным домом. Содержание и текущему ремонту общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за капитальный ремонт.

Плата за жилое помещение – включает в себя Плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника.

Доля участия - Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голоса на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителю Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применяются ко всему Договору.

ДОГОВОР № 714
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Ульяновск

« 1 » 04 2007г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажно-управляющее в лице директора Вяленова Анатолия Анатольевича, действующего на основании Устава, являющееся в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Ульяновск жилого помещения по адресу: ул. Заречная дом 35 кв. 1 (состоящего из 1 комнаты), общей площадью 37,1 кв. м., в том числе жилой площадью 17,1 кв. м. (Ф.И.О.)

действующий на основании _____

_____ (правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение) (Ф.И.О.)

_____ действующий на основании _____

_____ (правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение) (Ф.И.О.)

_____ действующий на основании _____

_____ (правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение) (Ф.И.О.)

_____ действующий на основании _____

_____ (правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение) (Ф.И.О.)

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение «Стороны», заключили настоящий Договор с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №3 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за счет Собственников;

2.1.2. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

2.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6. начисление, сбор, расчет и перечисление платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующего акта;

2.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;

2.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ и Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы Капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта многоквартирного дома;

2.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещение, также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и проч организаций;

2.1.16. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своего полномочий;

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.18. подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращений, реконструкции Общего имущества;

2.1.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.20. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охраняемых организаций;

2.1.21. предоставление Общим имуществом (сдача в аренду, размещен оборудовании, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), последующим использованием денежных средств за хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.1.22. составление перечня Общего имущества;

2.1.23. совершение других юридических значимых и иных действий направленных на Управление Многоквартирным домом;

2.1.24. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственника

2.1.25. оказание прочих услуг Потребителям;

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту (приложение № 2 к настоящему договору). Текущий и капитальный ремонт общего имущества выполняется Управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора;

3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1.1.-2.1.2.5. настоящего Договора;

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителю за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений.

3.1.5. по запросам собственника (его представителя) предоставлять планы мероприятий по подготовке принятого в управление жилищного фонда к сезонной эксплуатации и отчеты о ходе их исполнения.

3.1.6. не препятствовать собственнику (его представителю) производить проверки исполнения условий данного договора, в том числе по заявлениям (жалобам) граждан.

3.1.7. по запросам собственника (его представителя) давать письменные разъяснения и ответы, в том числе касающиеся заявлений (жалоб) граждан.

3.1.8. предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги: теплоснабжение (отопление), электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. оказывать коммунальные услуги населению, выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителю за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.5. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.2.6. принимать меры по выяснению задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие

услуги;

3.2.7. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами

3.2.8. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства имущества с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.9. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищ Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчет платежей) до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, с дополнительными работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплате по Капитальному ремонту, компенсации инвестированных Управлю компаний в Общее имущество средств, возмещение убытков по депозитным, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей организации полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать надлежащем состоянии;

3.3.4. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения и относящегося к Общему имуществу;

3.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием с имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусорные отходы в специально отведенные для этого места, не допускать загрязнения в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию сливая жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении;

3.3.9. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации собственности на Помещение;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных

устройств, затронутого коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудовании и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.14. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию;

3.3.15. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.16. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.17. в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.18. при отчуждении Помещения третьим лицом, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем

и приборов отопления);

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;

3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технические паспорт, сертификатов;

3.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности и Общее имущество в Многоквартирном доме;

3.5.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

3.5.8. самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать прибор учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определен на общем собрании собственников помещений в доме проведенном в соответствии со ст. 45-48 ЖК РФ, с учетом предложений управляющей организации и установлен в размере, утвержденном органом местного самоуправления.

4.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1. - 2.1.2. настоящего Договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления по согласованию с органами местного самоуправления РФ.

Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата, не своевременно и (или) не полностью внесенная плату за жилое помещение и коммунальные услуги обязана уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой став рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, не включенных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с 20 числа месяца следующего за истекшим по день фактической выплаты включительно.

Увеличение размера пеней не допускается. (ст.155 ЖК РФ).

4.5. Собственник вносит Плату за жилое помещение, Коммунальные и

прочие услуги
ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему договору.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредоставлении ей документов, указанных в п. 2.1.13 настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.1. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с «1» августа 2007г. и действует в течение одного года.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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 Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то

представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке: 1 экземпляру для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
3. Термины и определения.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

СОБСТВЕННИК:

УПРАВЛЯЮЩАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «Строительно-монтажное
управление»
4320007, г. Ульяновск, 1-ый

Рабочий пер., д. 6
ИНН 7328036191

Р/с 40702810800729980373 в ЗАС
Банк «Венед»
г. Ульяновск, БИК 047308813,

К/с 407018702008600000813
тел. (8422) 52478-72, 53-79-06



Ильианов

Приложение № 1
к договору на управление,
сохранение и ремонт
Многоквартирного дома
№ 35

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме

1. 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 том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая электворонные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
4. 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);
5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
6. Тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автоматизированные, тепловые и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
7. Внутримовые 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 вентилей на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
8. Внутримовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых)

(общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенного на этих сетях.

10. Внутримовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общиндивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводной радиосвязи, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, являются внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатации ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

| | | | |
|-----|--|--|--|
| 8. | Упр. Уборка лифта: - подметание и влажная уборка кабины лифта, Содержание мусоропроводов и мусорокамер: - профилактический осмотр, - удаление мусора, уборка камер - дезинфекция мусоропровода, - устранение засоров, - мойка мусоросборника, шибера - мытье и протирка клапанов мусоропровода; | 5 раз в неделю 2 раза в год ежедневно 1 раз в месяц по необходимости | |
| 9. | Организация вывоза твердых бытовых отходов. | 1 раз в месяц 1 раз в месяц ежедневно | |
| 10. | Обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения: - устранение неисправности в системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения, Обеспечение их удовлетворительного функционирования. Регулировка наладка системы отопления, ГВС. | в течении смены не более 24-часов 1 раз в квартал по графику | |
| 11. | Обслуживание систем электроснабжения, снятие показаний счетчика Общего имущества; | 1 раз в месяц | |
| 12. | Обслуживание вентиляционных каналов. Общестроительные работы по содержанию здания: - мелкий ремонт кровли, дефлегатора, очистка от снега, мусора; - мелкий ремонт оконных и дверных заполнений с заменой разбитых стекол, дверных половен | 1 раз в год 2 раза в год по необходимости | |
| 13. | Обслуживание технических устройств: лифтов, приборов учета, систем диспетризации, противопожарных систем. | ТО-1 раз в квартал по графику ежемесячное обслуживание лифтов (ЕТО) | |

| | | | |
|-----|---|--|--|
| 15. | Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями: - уборка газонов - формовка зеленых насаждений и выкашивание газонов - аварийный спил деревьев | 1 раз в неделю 2 раза в сезон по необходимости | |
| 16. | Аварийно-диспетчерское обслуживание. | круглосуточно и нормативные сроки | |
| 17. | Дератизация и дезинсекция мест общего пользования. | 2 раза в год | |

II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

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, гильз, огражде анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаем 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 двер заполнений.
 - 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонта - козырьки) над входами в подъезды, 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 промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
- 6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

- 7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

- 7.3. На общедомовом оборудовании: набивка салыников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудования, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, завязок; 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 и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (транши балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

- 8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, 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.

Приложение № 3 к договору на управление содержанием и ремонт многоквартирного дома от 10.04.2007 г. № 5

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная самостоятельному использованию, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещению, тесно связанное с ним назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного Помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного Многоквартирного дома за пределами или внутри Помещения и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома отделимые, с элементами озеленения и благоустройства Многоквартирного дома обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома обслуживания на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества Многоквартирного дома приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: _____, земельный участок в установленных границах земельного участка, включающий земельный участок, предназначенный для размещения на нем Многоквартирного дома, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух отдельных частей (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – собственник (или представитель Собственника) жилого или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности Общего имущества в Многоквартирном доме.

Потребитель – собственник или наниматель Помещения, у которого или ответственного за содержание технического обслуживания энергоснабжающие организации, и другое некое предприятие, присоединенные к сетям ресурсоснабжающей организации, и другое некое предприятие.

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления. Содержание – содержание Общего имущества и технических помещений в Многоквартирном доме, также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственников и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденными федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными Правительством РФ, перечнем связанных с