

Таким содержанием 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 установленных нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в отсутствие утвержденных Правительством РФ перечней связанных с таким ремонтом работ, Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору. 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 заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, 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 платы 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, Содержанию и Текущему капитальному ремонту и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроках 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 организации обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг. Реурсорснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям. Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термина применены ко всему Договору.

ДОГОВОР № 913
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома
г. Ульяновск

Общество с ограниченной ответственностью «Строительном-Управляющее в лице директора Дипанова Анатолия Анатольевича, действующим на основании Устава, являющееся в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Ульяновск жилищного помещения по адресу: дом № 11 (состоящего из 1 комнаты, общей площадью кв.м. 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) (Ф.И.О.)

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение _____ 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, Resourceнабжающих 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 Resourceнабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением 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, самостоятельному 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, Resourceнабжающими 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, расщепление и перерасчет 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 соответствующих актов;

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, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за 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, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

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

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

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

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

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

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

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

2.1.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

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

2.1.21. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение имущества, 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 Собственниками;

2.1.22. составление перечня Общего имущества;

2.1.23. совершение других юридически значимых и иных действий направленных на Управлении Многоквартирным домом;

2.1.24. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

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 проводится 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.-2.1.25. настоящего Договора;

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для наценки, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителем за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение им 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 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 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 наценки, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителем 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 возмещению 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 Общего имущества с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.9. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищно-коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчет платежей и до конца финансового года оставшая на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, опыт дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплате по Капитальному ремонту, компенсации инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликту отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.3. Собственник обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

3.3.8. в случае приобретения электрооборудованных 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 при собственности на Помещение;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных

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

3.3.11. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоех 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 предпритий 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 представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.18. при отчуждении Помещения третьим лицам, 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. видеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежавшим 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 (проевление 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 Безопасное эксплуатация и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технический паспорт, сертификатов;

3.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности Общего имущества 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 и врезание.

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 дом проведенном в соответствии со ст. 45-48 ЖК РФ, с учетом предложения Управляющей организации и установлен в размере, утвержденном органом местного самоуправления.

4.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1. - 2.1.4. настоящего Договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показан приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. Плата 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. Лица, не своевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой став refinансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, не выплаченных 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 «14» 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 по одному 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

СОВЕСТВЕННИК:

УПРАВЛЯЮЩАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «Строительно-монтажное
управление»
4320007, г. Ульяновск, 1-ый
Рабочий пер., д. 6
ИНН 7328036191
Р/с 40702810880729980373 в ЗАО
Банк «Венец»
г. Ульяновск, БИК 047308813,
К/с 30101810200000000813
тел./факс 53-78-72, 53-79-06



Директор
А.А. Ялганов

Приложение № 1
к договору на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома
№ _____

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 elevatorные 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);
5. 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);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- 7.) Тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. 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.
9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых)

(общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

10. Внутридомовая 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 общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы в электропитовых, для индивидуальных, 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 телефонно связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей экзоплационно ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерно сетью, входящей в многоквартирный дом.

Приложение № 2 к договору на
 управление, содержание и ремонт
 многоквартирного дома
 от _____ № _____

1. Перечень работ и услуг по содержанию многоквартирного дома.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечания
1.	Управление, в том числе	Постоянно	
2.	диспетчерское обслуживание	Постоянно	
3.	Содержание общего имущества, в том числе:	2 раза в год	
4.	Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов. Выполнение работ по подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период: - укрепление водосточных труб, колен и воронок; - расконсервирование и ремонт поливочной системы; - снятие пружин на входных дверях; - консервация системы центрального отопления; - ремонт оборудования детских и спортивных площадок; - ремонт просевших отмосток. Выполнение работ по подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период: - утепление оконных и балконных проемов Общего имущества; - замена разбитых стекол окон и балконных дверей Общего имущества; - утепление чердачных перекрытий; - улучшение трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях; - укрепление и ремонт парапетных ограждений; - проверка исправности слуховых окон и жалюзи; - изготовление новых и ремонт	1 раз в год	

6.	существующих холодных досок и переходных мостиков на чердаках; - промывка, ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления; - замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений; - консервация поливочных систем; - проверка состояния продухов в цоколях зданий; - Ремонт и укрепление входных дверей, установка пружин. Выполнение работ при проведении частных осмотров: - проверка исправности канализационных вытжек; - наличие течи в вентканалах; - проверка заземления, сопротивления изоляции кабеля, электропроводки Общего имущества; - то же к электроплите; - проверка канализационного лежака, кухонного стояка; - регулировка и наладка систем отопления; - проверка и ремонт общедомовых приборов учета; - устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, теплоснабжения, водоснабжения (смена прокладок, устранение неплотностей и течи запорной арматуры Общего имущества, -замена переторевших ламп в лестничных клетках, техподпольях). Уборка территории домовладения: - в зимний период: пометание, сдвигка снега; очистка от наледи, обработка антигололедными реагентами; очистка урн. - в теплый период: пометание, уборка мусора, очистка	По мере необходимости 1 раз в сутки по необходимости 1 раз в 2 суток 1 раз в 2 суток 1 раз в 2 суток 2 раза в неделю	
7.1			

8.	Урн. 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 -мытьё и протирка клапанов мусоропровода; Организация вывоза твердых бытовых отходов.	5 раз в неделю 2 раза в год ежедневно 1 раз в месяц по необходимости	
9.	Обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения: - устранение неисправности в системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения. Обеспечение их удовлетворительного функционирования. Регулировка, наладка системы отопления, ГВС. Обслуживание систем электроснабжения.	по заявкам в течении смены не более 24-часов 1 раз в квартал по графику	
10.	Обслуживание систем вентиляции, водоснабжения, водоотведения: - устранение неисправности в системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения. Обеспечение их удовлетворительного функционирования. Регулировка, наладка системы отопления, ГВС. Обслуживание систем электроснабжения.	1 раз в месяц 1 раз в месяц ежедневно	
11.	Обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения: - устранение неисправности в системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения. Обеспечение их удовлетворительного функционирования. Регулировка, наладка системы отопления, ГВС. Обслуживание систем электроснабжения.	1 раз в месяц 1 раз в месяц ежедневно	
12.	Обслуживание систем электроснабжения.	1 раз в месяц	
13.	Обслуживание вентиляционных каналов. Общественные работы по содержанию здания: - мелкий ремонт кровли, дефлекторов, очистка от снега, мусора, - мелкий ремонт оконных и дверных заполнений с заменой разбитых стекол, дверных полотен Обслуживание технических устройств: лифтов, приборов учета, систем диспетчеризации, противопожарных систем.	1 раз в год 2 раза в год по необходимости ТО-1 раз в квартал по графику ежемесячное обслуживание лифтов (ЕТО)	
14.	Обслуживание систем электроснабжения.	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 в нормативные сроки 2 раза в год	
17.	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования.		

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 обшивки.
3. Крыши.
 - 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
 - 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждения анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водопроницаемости места крепления.
 - 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий
 - 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков
 - 3.5. Ремонт приямков гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
4. Оконные и дверные заполнения.
 - 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
 - 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
5. Лестница, переходные балконы, крыльца (сентя - козырьки) над входами в подвалы Подвала, 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 сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудования, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистки 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 (правила 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, выключатели поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитах до электросчетчиков.

Приложение № 3 к договору на
управление содержанием и ремонт
многоквартирного дома
от _____ 200__ г. № _____

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, находящимся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещению с одной из или нескольких из следующих целей: в состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного механического, электрического, сантехнико-технического и иное оборудование, находящееся в Помещении, сформированная в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома ее недвижимости, ее элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества Многоквартирного дома приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу _____, в комплексе недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленном порядке и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилья или иных целей (Помещение), находятся в собственности более двух остальных части (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 Общее имущество в Многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник или наниматель Помещения, у которого им отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другие необходимые оборудование.

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и технического помещений в Многоквартирном доме коммуникаций, технических устройств и технических помещений в соответствии с также организацией сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с