

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 с установления нормативными правовыми актами местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ и 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 платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных и текущему настоящему Договору, 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, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за капитальный ремонт, а также размер платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

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 в 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 Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственника Помещения как потребителя 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 по всему Договору.

ДОГОВОР № _____
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Ульяновск

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажно-ремонтное» в лице директора Иванова Анатолия Анатольевича, действующего в соответствии с Уставом, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны

и Собственник жилого помещения по адресу: Ульяновск кв. 41 ж/д станция Матвеевская кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м.

(Ф.И.О.) _____
действующий на основании _____

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

_____ действующий на основании _____

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

_____ действующий на основании _____

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

_____ действующий на основании _____

действующий на основании

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

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

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленном 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 текста, 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 Собственника;

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, 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 то 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 назначение, сбор, расписание и переводы 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, 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;

2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений и 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, 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 привлечения специализированных охраняемых организаций;

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

2.1.22. составление перечня Общего имущества;

2.1.23. совершение других юридически значимых и иных действий направленных на Управление 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.-2.1.2.5. настоящего Договора;

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для наведения, сбора, расчистки и пересчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение и договорных обязательств;

3.1.4. предоставлять головной 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 Потребителей 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; 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 взысканию 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 в их последующим возмещением Собственниками;

3.2.9. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищно-коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчет платежей и др. до конца финансового года оставлять 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, или дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату р/с по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, 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 и 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 благоустройке придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего 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 содержания общ имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, сливать 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 электробытовых приборов высокой мощностью согласовывать 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 пр собственности на Помещение;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных

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

3.3.11. немедленно сообщить Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования 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 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 электроприборы, приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности вводной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регуляторную 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 технического паспорта, сертификатов;

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

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

3.5.8. самовольно нарушать plombаж на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний ил
реждение.

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 предложенной 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 порядку, 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 за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоснабжение, 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 не подлежит уплате кредитору пени в размере одной трехсотой стави рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, невыплаченных 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 » февраля 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 основанию, 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. ПРОЧЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

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 40702810800729980373 в ЗАО

Банк «Венец»

г. Ульяновск, БИК 047308813,

К/С 40101810200000000813

кор. счет 53-79-72, 53-79-06



А. Яшанов

Приложение № 1
к договору на управление,
соержание 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 (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыши;
3. Отражающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконы и иные плиты);
4. Отражающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, паруса, парапеты и иные отражающие 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 автоматизированные, гидравлические и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. Внутримомовые 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. Внутримомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, (общедомовых)

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

10. Внутримомовая система электроснабжения, состоящая из шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроллеров, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы в электрических 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 проводного радиосвязи, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонов и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатации ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета является место соединения ответвляющегося коммунального ресурса (включая место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом).

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечания
I. Перечень работ и услуг по содержанию многоквартирного дома.			
1.	Управление, в том числе	Постоянно	
2.	диспетчерское обслуживание		
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; - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях; - укрепление и ремонт парапетных ограждений; - проверка исправности глуховых окон и жалюзи; - изготовление новых и ремонт	1 раз в год	

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

6.	<p>существующих холодных досок и переходных мостиков на чердаках; - промывка, ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления; - замена разбитых стекол окон и дверей вентиляционных помещений; - консервация поливочных систем; - проверка состояния продухов в полах зданий; - ремонт и укрепление входных дверей, установка пружин. Выполнение работ при проведении частных осмотров: - проверка исправности канализационных вытяжек; - наличие тяги в вентканалах; - проверка заземления, сопротивления изоляции кабеля, электропроводки Общего имущества; - то же к электролифте; - прочистка канализационного лежака, кухонного стока; - регулировка и наладка систем отопления; - проверка и ремонт общедомовых приборов учета; - устранение значительных неисправностей в системах водопровода, канализации, теплоснабжения, водоснабжения (смена прокладок, устранение неплотностей и течи запорной арматуры Общего имущества, замена перегоревших ламп в лестничных клетках, техподпольях). Уборка территории домовладения: - в зимний период: поلمетание, слякка снега; очистка от наледи, обработка антигололедными реагентами; очистка урн. - в теплый период: подметание, уборка мусора, очистка</p>	<p>1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в 3 года 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 2 раза в год штук</p>	<p>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</p>
7.			

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 - мытье и протирка клапанов мусоропровода; Организация вывоза твердых бытовых отходов.	5 раз в неделю	
9.	Содержание мусоропроводов и мусорокамер: - профилактический осмотр, - удаление мусора, уборка камер - дезинфекция мусоропровода, - устранение засоров,	2 раза в год ежедневно 1 раз в месяц по необходимости	
10.	Обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения: - устранение неисправности в системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения. Обеспечение их удовлетворительного функционирования. Регулировка, наладка системы отопления, ГВС.	по заявкам в течение 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. Общественные работы по содержанию здания: - мелкий ремонт кровли, дефлекторов, очистка от снега, мусора, - мелкий ремонт оконных и дверных стекол, дверных половен	1 раз в год 2 раза в год по необходимости	
13.	Обслуживание технических устройств: лифтов, приборов учета, систем диспетчеризации, противопожарных систем.	ТО-1 раз в квартал по графику ежемесячное обслуживание лифтов (ЕТО)	
14.			

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	
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 обшивки.
3. Крыши.
 - 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
 - 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, тильз, отражен анкером радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемых мест крепления.
 - 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий
 - 3.4. Прочистка примычных воронок водостоков
 - 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
4. Оконные и дверные заполнения.
 - 4.1. Восстановление отслаившихся элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
 - 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подлзе; 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 надбалконами 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 мусороборников.

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, гидравлические испытания систем, ликвидация засоров.

- 7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоборников, компрессоров, регулирующих кранов, вентиляжек, 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 и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (Граница балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренне 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 установочных в этажных щитках 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 самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилим и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещению, но связанное с ними назначением и следующие их судьбе. 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, такие крышки, ограждающие несущие и несущие конструкции многоквартирного дома механического, электрического, сантехнико-технического и иное оборудование, находящееся многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объемы недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: _____, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – собственник (или представитель Собственника) жилого/и/ли нежилых помещений в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности Общего имущества в многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник/и/ли наниматель Помещения, у которого имеется 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 техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а 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, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с