

**Договор № _____
управления многоквартирным домом по адресу:**

г. Владимир

Договор № _____
управления многоквартирным домом по адресу:

г. Владимир

« ____ » _____ 20 __ г.

Собственник (ники): 1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

жилого (нежилого) помещения, расположенного по адресу: _____
общей площадью _____ кв.м, далее по тексту «Собственники», с одной стороны, и
ООО «КЭЧ» в лице директора Чернова С. А., действующего на основании Устава, да-
лее по тексту «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем
«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании _____
решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации,

результат открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Собственники в многоквартирном доме по адресу _____

имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей,
долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропор-
циональном размеру общих площадей вышеуказанных помещений передают, а Управляю-
щая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет
средств Собственников в соответствии с указанными долями Собственников в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользо-
вания нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений;
- обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечения Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями, жилищ-
но-коммунальными услугами;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.
- обеспечение уставных целей общества.

Копии правоустанавливающих документов Собственников на помещения в много-
квартирном доме прилагаются к договору и являются его неотъемлемой частью.

1.2. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей
собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а
также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В
целях настоящего договора указанные лица именуются «пользователями помещений».

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению пере-
данным ей многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за
ней настоящим договором и оплачиваемых собственниками средств.

1.4. Действие настоящего договора может распространяться на имущество, передан-
ное в управление Управляющей организации после заключения настоящего договора и

зарегистрированное в установленном Законом порядке, только после подписания Дополнительного соглашения к договору.

1.5. После подписания настоящего договора:

1.5.1. На основании, технической документации на многоквартирный дом результатов комиссионного осмотра объектов общего имущества в многоквартирном доме (с участием представителей Управляющей организации, Собственников и предыдущей управляющей компаний) оформляется Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, с указанием технического состояния его объектов на дату подписания договора (Приложении № 1 к настоящему договору).

1.5.2. Управляющей организации должны быть переданы техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, в том числе:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решением о выборе управляющей компании или протокол с результатом проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании;

- паспорт домовладения;

- правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права, постановление главы города (района) о передаче земельного участка домовладельцам, кадастровый номер участка) с планом границ и благоустройства, а также ситуационный план прилегающих и проходящих по земельному участку инженерных коммуникаций с указанием границ ответственности;

- поэтажные ситуационные планы размещения помещений в зданиях, строениях, сооружениях;

- поэтажные планы расположения внутридомовых сетей, коммуникаций и оборудования;

- акты технического освидетельствования, разрешающие эксплуатацию сетей, коммуникаций и оборудования многоквартирного дома;

- паспорта установленного оборудования, в том числе лифтового хозяйства;

- действующие договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг и иными организациями, осуществляющими обслуживание объектов и территории многоквартирного дома;

- акты разграничения эксплуатационной ответственности за наружные инженерные коммуникации.

Указанная документация передается Управляющей организации предыдущей управляющей компаний (собственником помещения в этом доме, уполномоченным общим собранием Собственников) по акту приема-передачи с указанием полного перечня передаваемых документов.

В случае отсутствия каких либо из вышеперечисленных документов Управляющая организация принимает меры по их восстановлению. С момента получения указанной документации Управляющая организация несет ответственность за ее надлежащее состояние и сохранность.

1.6. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора. Стороны обязаны руководствоваться Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими методическими, нор-

мативными и законодательными актами, регулирующими вопросы управления, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Контролировать предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в необходимых для них объемах, безопасных для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу (при условии их своевременной и полной оплаты), путем представительства от имени Собственников, выражающегося в осуществлении контроля исполнения обязательств по ранее возникшим у них договорным отношениям с ресурсоснабжающими организациями (Исполнителями коммунальных услуг). Полный перечень видов коммунальных услуг предоставляемых в жилищном фонде приведён в Приложении №2 к настоящему договору. Конкретный перечень коммунальных услуг для МКД, за которые несёт ответственность Управляющая организация, зависит от степени благоустройства и отражён в счетах-квитанциях Управляющей организации.

2.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников в МКД в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, в пределах оплачиваемых собственниками средств.

Управление и ремонт имущества не указанного в Приложении №1 к данному договору, осуществляется на основании решения общего собрания собственников, после заключения дополнительного соглашения.

Перечень функций Управляющей организации по управлению МКД приведён в Приложении №3 к настоящему договору. Изменения в данный перечень вносятся путём заключения Сторонами дополнительного соглашения.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, которые могут выполняться за счёт платы за содержание и ремонт жилья, приведён в Приложении №4 к настоящему договору. Изменения в данный перечень вносятся путём заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

2.1.3. Устранять в разумные сроки за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.4. Предоставить услуги по круглосуточному аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника (ов) и пользующихся их помещением (ями) в многоквартирном доме лиц заявки, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.5. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению жилым домом базы данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Вести реестр собственников. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов. При отсутствии технической документации обеспечивать ее изготовление, с отнесением расходов на содержание общего имущества.

2.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников в части управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, вести

их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.7. В случае необходимости выполнения непредусмотренных договором работ и услуг, или превышающих размер оплаты Собственниками, производить их при условии оплаты по дополнительному соглашению, либо путём конклюдентных действий:

- управляющая организация – включает дополнительную сумму в платёжные документы;

- собственники и наниматели – оплачивают дополнительной суммы по платёжному документу.

2.1.8. Информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг (при отсутствии публикации в СМИ) не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг пониженного качества.

2.1.9. Действуя от имени Собственников в пределах платы осуществлять контроль за качеством предоставления коммунальных услуг, выдвигать требования по исполнению договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями (Исполнителями коммунальных услуг) и устранению недостатков в разумные сроки, а также организовать работу с ресурсоснабжающими организациями по перерасчету платы за коммунальные услуги и составлению, от имени Собственников, актов некачественного предоставления коммунальных услуг.

2.1.10. В случае невыполнения работ, или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

2.1.11. В минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки и дефекты (за исключением работ капитального характера, сезонных и требующих наличия средств превышающих месячную стоимость комплекса работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома).

2.1.12. Планировать и выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг. Осуществлять приемку работ по вышеуказанным договорам.

2.1.13. Управляющая организация обязана уведомить собственников о видах работ и услуг не предусмотренных в Приложении №3 и Приложении №4 к настоящему договору (за исключением работ и услуг, носящих срочный характер, проведение которых должно быть осуществлено для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме). Управляющая организация приступает к выполнению таких работ и оказанию услуг после принятия Общим собранием собственников помещений порядка финансирования данных работ и услуг и заключения дополнительного соглашения к настоящему договору. В случае, если порядок финансирования собственниками помещений не определен, в том числе, если собрание не было проведено в течение 1 месяца с момента направления предложения управляющей организацией, и Управляющей организацией такие

работы были выполнены в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ (оказание таких услуг) собственникам помещений для их оплаты, а собственники и наниматели обязаны возместить затраты Управляющей организации. Подтверждением необходимости таких работ и оказания услуг является акт планового и внепланового осмотра многоквартирного дома, предписания надзорных и контролирующих органов и иные основания.

2.1.14. Информировать Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и (или), тарифов на коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере (при отсутствии публикации в СМИ).

2.1.15. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее первого числа месяца следующего за расчетным. По требованию Собственников выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

2.1.16. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах жилого дома.

2.1.17. По требованию Собственников выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.18. По требованию Собственников производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

2.1.19. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего года.

2.1.20. На основании заявки Собственников направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению.

2.1.21. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственникам.

2.1.22. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Распоряжаться от своего имени, в рамках данных ей полномочий, переданным ей в управление имуществом.

2.2.2. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам и пользователям помещений, по их заявкам.

2.2.3. Осуществлять эксплуатацию вновь вводимых объектов многоквартирного дома на основании дополнительного соглашения к данному договору.

2.2.4. Требовать участия представителя Управляющей организации при выявлении причин нарушения договорных обязательств по гарантируемым параметрам качества и применения экономических санкций.

2.2.5. Отклонять экономические санкции за нарушение гарантируемых параметров качества, предъявленные без участия Управляющей организации в выявлении причин нарушения.

2.2.6. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников сумму не платежей и ущерба, нанесенного неоплатой услуг.

2.2.7. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором. Привлекать физических и юридических лиц для осуществления своих обязанностей по договору с МКД.

2.2.8. Предоставлять во временное пользование организациям, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества Собственников по договору подряда, переданные Управляющей организации служебные нежилые помещения при условии использования их этими организациями под хозяйственные цели, направленные на выполнение Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

2.2.9. Получать на свой расчетный счет средства субсидий, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательными актами Владимирской области.

2.2.10. Организовывать проведение внеочередного общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.11. При вынесении органами государственного контроля и надзора решений, предписаний и постановлений о выполнении каких-либо работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, начислять собственникам дополнительную плату за указанные работы, в случае отсутствия денежных средств на лицевом счете дома.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Выполнять решения общего собрания Собственников.

2.3.2. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт в границах своей эксплуатационной ответственности, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.3. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный собственному имуществу, имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме, в том связанный с отсутствием, или несвоевременным обеспечением доступа в свои помещения для устранения аварийной ситуации.

2.3.4. Своевременно вносить плату за помещение и за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

2.3.5. В случае, если помещения оборудованы приборами учета (ИПУ):

2.3.5.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам коммунальных предприятий (исполнителям коммунальных услуг) и обслуживающих подрядных организаций

для опломбирования и снятия показаний, далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.5.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.5.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.5.4. Вести учёт потребляемых коммунальных ресурсов.

2.3.5.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить в абонентский отдел предоставляющего услугу коммунального предприятия и сделать отметку в платежном документе.

2.3.6. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию;

- об изменении числа проживающих в течение 5 дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

2.3.8. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ

2.3.9. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.10. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.10.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети и не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры. Суммарная мощность электрооборудования не должна превышать 4 кВт.

2.3.10.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.3.10.3. Нарушение существующей схемы учета поставки коммунальных услуг.

2.3.11. Не передавать функции управления многоквартирным домом другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

2.3.12. При вынесении органами государственного контроля и надзора решений, предписаний и постановлении о выполнении каких-либо работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, дополнительно оплачивать управляющей организации стоимость этих работ в соответствии с пунктом 2.2.11.

2.3.13. При выборе собственниками иного способа управления МКД, или другой организации, возместить Управляющей организации, пропорционально доле в общем имуществе, расходы понесённые ей авансом в результате выполнения работ по содержанию общего имущества МКД и не оплаченные собственниками и пользователями помещений на момент расторжения настоящего договора.

2.3.14. Соблюдать следующие требования:

а) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

б) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

в) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

г) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

д) соблюдать правила противопожарной безопасности, при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. О всех нарушениях в работе оборудования, которые могут привести к возникновению угрозы для жизни и здоровья людей и порче имущества, немедленно сообщать соответствующим службам и Управляющему;

е) при отчуждении помещения, или по запросу Управляющего, в течении 10 дней представлять копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и оригинал для сверки.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Самостоятельно без согласования другими Собственниками и Управляющей организацией владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

2.4.2. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства,

2.4.3. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.4. Взыскивать с Управляющей организации стоимость выполненного за свой счет необходимого ремонта, если выполнение этого ремонта являлось обязанностью Управляющей организации, и не было выполнено по ее вине.

2.4.5. Обратиться в Управляющую организацию для ознакомления с технической документацией по МКД.

В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов Управляющей организации проверять ее текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению настоящего договора и использованию оплаченных Собственниками средств.

Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома.

2.4.6. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

2.4.7. Требовать от управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.19. настоящего Договора.

3. РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента возникновения права собственности на данное помещение.

3.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги (если общим собранием собственников принято решение вести расчёты через Управляющую организацию).

3.3. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

3.3.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.3.2. Собственники оплачивают услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых определяется в соответствии с Приложениями № 3,4 к настоящему договору, исходя из тарифа на содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемого органами местного самоуправления г. Владимира для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, если иное не определено общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

Размер месячной платы на момент заключения настоящего договора составляет:

_____ рублей на 1 кв. м общей площади занимаемого помещения в месяц, без учета НДС.

Норматив отчислений на управление устанавливается в размере 15% от фактического среднемесячного объема доходов, но не ниже размера, обеспечивающего выплату обязательных платежей.

3.3.3. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.3.4. Если размер платы, вносимой Собственниками помещений, меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то Управляющий доводит до Собственников, путем размещения объявлений в подъездах или на придомовой территории, обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме, указанных в Приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, или изменить размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если очередное общее собрание собственников помещений в жилом доме в течение двух месяцев со дня размещения объявлений на

информационных стендах МКД не проводилось, или на нем не принято решение устранивающее обе стороны, то Управляющая организация, начиная с третьего месяца, следующего за месяцем размещения объявления, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

3.4. Плата за коммунальные услуги производится непосредственно предоставляющим их коммунальным предприятиям (Исполнителям коммунальных услуг), в соответствии с договорами, заключенными между Собственниками и коммунальными предприятиями (если общим собранием собственников не будет принято иное решение).

3.5. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателей, арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений, в соответствии с договорами на право пользования помещениями.

3.7. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.7.1. Оплата Собственниками оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющим счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц, либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставляемом Управляющим счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с ЖК.

3.7.2. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.7.3. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов представленных Управляющей организацией и коммунальными предприятиями (Исполнителями коммунальных услуг) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счет-квитанции;

- для собственника муниципальных помещений, собственников и пользователей нежилых помещений - счета на оплату услуг, работ или пеней.

3.7.4. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

3.7.5. Собственники и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии и представившие необходимые документы Управляющей организации, производят оплату за помещение в соответствии с действующим законодательством.

3.7.6. Коммунальные услуги, в размере превышения коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенной исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения (если решением общего собрания собственников не будет принято иное решение).

3.8. Неиспользование Собственниками помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственников от платы за услуги отопления помещения и от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.9. Собственники несут ответственность за своевременность платежей пользователей помещений.

3.10. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Управляющая организация за дополнительную оплату предлагает Собственникам определить на общем собрании объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг). При принятии соответствующего решения, размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

В случае вынесения управляющей организации административным органом предписания с требованием выполнить необходимые работы (как предусмотренные договором, так и непредусмотренные), а также в случаях необходимости предоставления дополнительных услуг и выполнения непредвиденных работ, носящих срочный характер, в том числе аварийных работ, Управляющая организация вправе выполнить указанные работы в рамках денежных средств находящихся на лицевом счете дома. В случае отсутствия денежных средств на лицевом счете дома, управляющая организация вправе выполнить необходимые работы за счет дополнительно собранных с собственников средств. Оплата в этом случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

4.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;
- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

4.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

4.4. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими Сторонами.

Если представитель одной из Сторон отказался подписывать акт или не прибыл на место составления акта по вызову, акт подписывают с приглашением представителя администрации города или района.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

4.6. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору и обязательства по возмещению ущерба, который может быть связан с несвоевременным предоставлением информации, сохраняются за Собственником с которым заключен Договор.

4.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, недостатке средств на его содержание и неприятия Собственниками соответствующих мер, Управляющий не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.8. За причинение материального и морального вреда собственнику, нанимателю и 3-м лицам, в случае неизвещения (несвоевременного извещения) о возникновении аварийной ситуации, необеспечения своевременного доступа в помещение для устранения аварийной ситуации, несет ответственность Собственник помещения.

5. СРОК И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор заключается сроком на _____ и вступает в силу «___» _____ 20__ г.

5.2. Договор пролонгируется на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении за 30 дней до окончания срока действия договора.

5.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению Сторон;
- на основании решения общего собрания Собственников (с участием Управляющей организации) по причине нарушения условий договора, при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней;
- на основании решения суда;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;
- прекращение права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

5.4. Одностороннее расторжение договора не допускается, за исключением п.3.3.4. настоящего договора.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае необходимости представления уведомления по вопросам, связанным с реализацией данного договора, оно должно быть исполнено в письменной форме и направлено по адресу (адресам), указанному в настоящем договоре.

Уведомление в Управляющую организацию следует направлять по адресу:
600021, г. Владимир. Перекопский городок, дом №10.

Уведомление Собственнику следует направлять по адресу: _____

тел. _____

6.2. Настоящий договор определяет полный объем договоренности между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между сторонами, относительно данного жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.

6.3. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

6.4. Настоящий договор составлен на 29 листах в 2-х экземплярах, хранится в Управляющей организации и у Собственника.

6.5. В случае если какая-либо часть или части настоящего договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и положений.

6.6. Споры, возникающие между Собственником и Управляющей организацией в процессе реализации настоящего договора, решаются по согласованию сторон. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

6.8. При изменении законодательства или принятии соответствующих решений участниками договора договор подлежит приведению в соответствие в месячный срок. Внесение изменений осуществляется в соответствии с п. 6.3. настоящего договора.

6.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

6.6. 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.

6. Настоящий договор является одновременным разрешением Собственника на использование на возвратной основе его денежных средств, оплаченных по статье «содержание и ремонт жилого помещения» и поступивших на расчетный счет Управляющей организации, на проведение работ по содержанию и ремонту других многоквартирных домов, находящихся в управлении Управляющей организации.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ «ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- копии правоустанавливающих документов Собственников на помещения в многоквартирном доме;
- описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1);
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений в пределах поступающих денежных средств (Приложение № 2);
- функции по управлению многоквартирным домом (Приложение № 3);
- перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых Управляющей организацией в пределах платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № 4);
- границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования, коммуникаций и конструкций (Приложение № 5);

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник(и)

(представитель собственника):

Управляющая организация:

1. _____

Директор ООО «КЭЧ»

_____ (_____)

подпись

паспорт серия _____ № _____

Банковские реквизиты:

выдан: _____

БИК 041708716

ИНН 3327827595

Р\счет 40702810500260003703

в Филиале ОАО ВРУ «МИНБ»

г. Владимира

2. _____

подпись

паспорт серия _____ № _____

выдан: _____

тел. _____

e-mail: _____

Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Наименование элемента	Описание и назначение элемента	Количество, шт.	Площадь, кв.м.	Техническое состояние элементов общего имущества
Несущие конструкции здания				Требуется ремонт
Фундаменты	Материал:			Требуется ремонт
Наружные, внутренние и капитальные стены	Материал:			Требуется ремонт
Перегородки	Материал:			Требуется ремонт
Крыша	Неотъемлемая часть здания, служащая для защиты от атмосферных осадков, от воздействия жары и холода Материал:			Требуется ремонт
Чердак	Пространство между крышным покрытием и перекрытием верхнего этажа			Требуется ремонт
Мансарда	Помещение, обустроенное в чердачном пространстве			Требуется ремонт
Инженерное оборудование	Оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного помещения			Требуется ремонт
Водопровод	Центральный			Требуется ремонт
Канализация	Центральная			Требуется ремонт
Горячее водоснабжение	Центральное			Требуется ремонт
Отопление	Центральное			Требуется ремонт
Газоснабжение	Центральное, природный газ			Требуется ремонт
Электроснабжение	Центральное, 220В			Требуется ремонт
Вентканал	Естественная вентиляция			Требуется ремонт
Лифт	Есть			Требуется ремонт
Крыльцо	Обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа к уровню земли			Требуется ремонт
Подъезд	Часть жилого дома, ограниченная лестничной клеткой			Требуется ремонт
Тамбур	Помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения			Требуется ремонт
Лестничная клетка	Часть подъезда, предназначенная для смены направления лестничных маршей или для оборудования входов в помещение			Требуется ремонт

Лестница	Наклонная поверхность, снабженная ступеньками определенного заложения			Требуется ремонт
Коридор	Помещение, связывающее между собой несколько помещений			Требуется ремонт
Электрощитовая	Помещение, предназначенное для размещения электрооборудования			Требуется ремонт
Колясочная	Помещение, предназначенное для хранения колясок			Требуется ремонт
Вход в подвал	Обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня подвала к уровню земли			Требуется ремонт
Техподполье (подвал)	Технический этаж, предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций			Требуется ремонт
Теплоузел (бойлерная)	Помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования теплоснабжения			Требуется ремонт
Водомерный узел	Помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования холодного водоснабжения и канализации			Требуется ремонт
Земельный участок	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, а также участок, примыкающий к дому с непосредственным выходом на него			Необходимы работы по благоустройству
Дворовая территория				Необходимы работы по благоустройству
Асфальтовое покрытие: проезд; тротуара; отмостки				Требуется ремонт
Прочие замощения: грунт, зелёные насаждения				Необходимы работы по благоустройству
Малые архитектурные формы (детские, бельевые, контейнерные, автомобильные площадки, скамейки и т.п.)				Требуется ремонт
Ограждение	Размер, материал			Требуется ремонт

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям помещений в пределах поступающих денежных средств в многоквартирном доме.

1. Электроснабжение.
2. Газоснабжение.
3. Отопление.
4. Снабжение холодной водой.
5. Снабжение горячей водой.
6. Водоотведение.
7. Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.
8. Антенное хозяйство.

** Конкретный перечень коммунальных услуг, которые должна обеспечивать Управляющая организация в рамках настоящего договора с собственниками, отражён в счетах-квитанциях за содержание и ремонт жилого помещения.*

ФУНКЦИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Хранение и ведение технической документации на строения, инженерные сооружения многоквартирного дома, объекты благоустройства, озеленение, дорого и тротуары, переданные в управление Управляющей организации.

2. Обеспечение Собственников и пользователей помещений жилищно- коммунальными услугами (в рамках благоустройства дома и Приложения № 2 к настоящему договору):

2.1. Заключение от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги (в соответствии с решением общего собрания собственников) или представительство от имени Собственников в ресурсоснабжающих организациях.

2.2. Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников или осуществление функций заказчика на выполнение указанных работ:

2.3. Обеспечение оперативного устранения аварий на системах санитарно- технического, инженерного и иного оборудования.

3. Финансовый и бухгалтерский учет.

3.1. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников и пользователей помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества Собственников, оказываемые коммунальные и прочие услуги, арендной платы за использование объектов общего имущества Собственников, налоговых платежей.

3.2. Ведение расчетов с Собственниками и пользователями помещений за оказываемые услуги с учетом предоставления им льгот и субсидий в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обработка бухгалтерской и прочей документации.

3.4. Проведение хозяйственных операций в банке.

3.5. Разработка и представление на рассмотрение Собственников отчета Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и объектов внешнего благоустройства, включающего информацию о доходах и расходах, задолжниках, принятых мерах по письменным обращениям:

3.6. Подготовка смет и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам, на поставку коммунальных услуг и по другим видам деятельности, предусмотренным настоящим договором.

3.7. Ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

4. Работа с Собственниками и пользователями помещений.

4.1. Принятие мер по взысканию задолженности за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.2. Обеспечение учета договоров найма, аренды, соглашений о совладении, прочих хозяйственных договоров.

4.3. Осуществление паспортно-регистрационного учета Собственников и пользователей помещений.

4.4. Организация работы по выдаче Собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.

4.5. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от Собственников и пользователей помещений, и принятие соответствующих мер.

4.6. Информирование Собственников и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации, об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о подрядных организациях, привлекаемых Управляющей организацией к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, а также общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, технических, противопожарных и санитарных правилах содержания дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг; относящихся к предмету настоящего договора.

5. Осуществление контроля за качеством предоставления Собственникам и пользователям помещений коммунальных услуг, за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

5.1. Участие во всех обследованиях многоквартирного дома, проверках качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ.

5.2. Составление актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг.

5.3. Принятие мер по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг.

5.4. Расчет размера снижения платежей за услуги при отсутствии услуги или снижении качества услуги,

6. Представление интересов Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых Управляющей организацией в пределах платы за содержание и ремонт жилья.

Виды работ	Периодичность
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома:	
<i>а) стены и фасады:</i>	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации;	по мере выявления
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
<i>б) крыши и водосточные системы:</i>	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
удаление снега и наледи с кровель	в зимний период по мере необходимости
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение двух суток
ремонт и закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере выявления в течение пяти суток
проверка исправности оголовков дымоходов	два раза в год
<i>в) оконные и дверные заполнения:</i>	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану – один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов
укрепление или регулировка пружин на входных дверях	по плану – один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время – в течение трех суток
закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере выявления
закрытие и раскрытие продухов	два раза в год

Виды работ	Периодичность
<i>г) печи, очаги, вентканалы</i>	
осмотр и очистка дымоходов, газоходов, вентканалов, мелкий ремонт проверка дымоходов: кирпичные асбоцементные вентиляц. каналы в помещениях, где установлены газовые приборы вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	по договору со специализированным предприятием
<i>д) внешнее благоустройство:</i>	
плановые и частичные осмотры, в т.ч. оборудование детских игровых площадок	два раза в год
закрытие и раскрытие приемков	один раз в год
установка урн (при наличии в проекте застройки)	по мере необходимости
окраска урн	один раз в год
окраска решетчатых ограждений, ворот, оград	один раз в год
мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников (на территории определенной техническим паспортом домовладения)	два раза в год
ремонт и окраска оборудования детских и спортивных площадок	один раз в год
<i>е) санитарная уборка лестничных клеток (при тарифе с уборкой)</i>	
по договору со специализированным предприятием	
<i>ж) санитарная очистка придомовой территории:</i>	
уборка контейнерных площадок;	ежедневно
очистка урн от мусора; очистка приемков	ежедневно
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	ежедневно в зимний период
уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	в зимний период с периодичностью в зависимости от классности
транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	в зимний период по мере необходимости
подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	в теплый период в зависимости от классности
уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры, сбор случайного мусора с газонов	один раз в двое суток
сезонное выкашивание газонов с сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	по мере необходимости, не реже двух раз в год
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
<i>а) центральное отопление:</i>	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая жилые помещения	два раза в год
периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период	еженедельно
консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздушосборной и регулировочной арматуры	планово – один раз в год при сезонной подготовке

Виды работ	Периодичность
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправности
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов	один раз в год
уплотнение сгонов: устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
гидропневматическая промывка (с 3 – 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов	один раз в год
очистка грязевиков воздухозаборников, вантузов	один раз в год
слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере выявления дефектов
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
<i>б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</i>	
сезонные обходы и осмотры систем	один раз в год
содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требования нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водозаборной арматуры)	планово – один раз в год
устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках)	по мере выявления немедленно
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере необходимости
утепление трубопроводов	по мере необходимости
прочистка дренажных систем	один раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети	один раз в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере необходимости
обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	один раз в год
<i>в) электроснабжение:</i>	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четырех электроламп в год на одну световую точку, по мере выявления

Виды работ	Периодичность
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение трех часов в течение семи суток
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	ежемесячно
<i>г) специальные общедомовые технические устройства:</i>	
техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
техническое обслуживание лифтов	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
1.3. Аварийное обслуживание:	
<i>а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</i>	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
<i>б) центральное отопление:</i>	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
<i>в) электроснабжение:</i>	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
<i>г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:</i>	
земляные работы	по необходимости
откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой	по необходимости
отклонение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости

Виды работ	Периодичность
2. Работы по текущему ремонту	
2.1. Фундаменты:	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	по мере необходимости
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	по мере необходимости
ремонт вентиляционных продухов	по мере необходимости
восстановление прямиков, входов в подвалы	по мере необходимости
2.2. Фасады:	
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	по мере необходимости
ремонт (восстановление) архитектурных деталей, облицовочных плиток, штукатурки, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей	по мере необходимости
утепление промерзающих участков стен	по мере необходимости
замена сливов на оконных проемах	по мере необходимости
ремонт и окраска фасадов (цоколь)	по мере необходимости
2.3. Перекрытия:	
частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки (утепление) и стяжки; анти-септирование и противопожарная защита деревянных конструкций	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
2.4. Крыши:	
усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных строительных стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылек и обрешетки	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и проч.	по мере необходимости
замена водосточных труб	по мере необходимости
ремонт и частичная замена участков рулонных кровель	по мере необходимости

Виды работ	Периодичность
восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов	по мере необходимости
ремонт слуховых окон и выходов на крыши	по мере необходимости
2.5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт входных дверей	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
установка доводчиков пружин, упоров и пр.	по мере необходимости
смена оконных и дверных приборов	по мере необходимости
2.6. Стены и перегородки	
усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
заделка трещин перегородок	по мере необходимости
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	по мере необходимости
заделка отверстий, гнезд, борозд	по мере необходимости
2.7. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
замена отдельных ступеней, проступов, подступенков	по мере необходимости
частичная замена и укрепление металлических и деревянных перил	по мере необходимости
восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы, ремонт гидроизоляции над балконами верхних этажей	по мере необходимости
восстановление приямков, входов в подвалы	по мере необходимости
2.8. Полы:	
замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
2.9. Печи и очаги:	
ремонт и восстановление работоспособности дымоходов, газоходов	по мере выявления

Виды работ	Периодичность
2.10. Внутренняя отделка:	
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
2.11. Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
утепление труб, приборов, расширительных баков	по мере необходимости
восстановление разрушений тепловой изоляции	по мере необходимости
2.12. Холодное и горячее водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети	по мере необходимости
утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	по мере необходимости
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	по мере необходимости
ремонт и замена насосов и электродвигателей малой мощности	по мере необходимости
ремонт теплообменников (бойлеров), включая насосные установки; при закрытой схеме горячего водоснабжения	по мере необходимости, в пределах оплаченных Собственниками средств
2.13. Канализация:	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
2.14. Электроснабжение и электрические устройства	
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	по мере необходимости

Виды работ	Периодичность
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитков и другого электрооборудования в местах общего пользования	по мере необходимости
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	по мере необходимости
2.15. Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств (по договору со специализированным предприятием)
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
2.16. Специальные общедомовые технические устройства:	
ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
ремонт лифтового оборудования	по договору со специализированным предприятием
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	по договору со специализированным предприятием
ремонт и замена почтовых ящиков	по мере необходимости
2.17. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
обрезка ветвей деревьев и кустарников, посадка зеленых насаждений, восстановление газонов	по мере необходимости
ремонт и замена отдельных элементов оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок для контейнеров-мусоросборщиков	по мере необходимости

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования, коммуникаций и конструкций

1. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых инженерных коммуникаций, оборудования и конструкций, находящегося в помещении Собственника, до границ эксплуатационной ответственности включительно.

2. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

а) на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля в квартире);

б) на системе канализации – плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире;

в) по электрооборудованию – до аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.);

г) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, внешней стороны оконного заполнения и входной двери в квартиру.

3. Собственник обязуется:

3.1. Обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, не допускать из повреждения.

3.2. Своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника.

3.3. Обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию, находящимся в помещении Собственника.

Дополнения и замечания:

Дополнения и замечания:
