

Д О Г О В О Р

на управления многоквартирным домом

г.Полевской

« ____ » _____ 20__ года

Собственники многоквартирного жилого дома , расположенного в г.Полевском, улица общей площадью _____ кв.м. (общая жилая — кв.м.) имеющим долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома в размере _____ (100%) голосов, именуемые в дальнейшем «Собственники», и ОАО «Полевская коммунальная компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице, действующего на основании доверенности, в соответствии с (по итогам конкурса / в связи с несостоявшимся конкурсом/ решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома об утверждении условий настоящего договора управления многоквартирным домом (протокол № _____) , заключили настоящий договор с целью управления многоквартирными домами , обеспечением прав собственников по владению, пользованию и в установленном законодательством РФ пределах распоряжению общим имуществом:

1.Предмет договора

1.1.Управляющая организация по заданию Собственника обязуется в течение срока, установленного настоящим договором, за плату осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Полевской, улица _____ (далее- дом), а именно:

1.1.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций , а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей;

1.1.2. представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими организациями, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;

1.1.3 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 и частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;

1.1.4 Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителями жилищных, коммунальных и прочих услуг;

1.1.5 приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

1.1.6 начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги. с правом передачи этих полномочий по договору третьи лицам, в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее- общее имущество), предоставлять Собственнику коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.1.7. установление и фиксирование фактов причинения вреда имуществу Потребителей;

1.1.9 подготовка предложений Собственников по проведению дополнительных работ по Содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений собственника относительно необходимости работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника;

1.1.10. проверка технического состояния общего имущества;

1.1.11 подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

1.1.12 расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого собственника;

1.1.13 принятие и хранение проектной, технической , а также исполнительной и иной документации на общежитие , внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном РФ;

1.1.14 хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях;

1.1.15 прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций);

1.1.16 выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

1.1.17 ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

1.1.18 подготовка предложений собственникам по вопросам капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;

1.1.19 реализация мероприятий по ресурсо- и энергосбережению;

1.1.20 организация доступа в общежития своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

1.1.21 распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками;

1.1.22 составление перечня общего имущества;

1.1.23 совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление общежитиями;

1.1.24 выполнение иных функций в соответствии с решениями собственников;

1.1.25 оказание прочих услуг Потребителям;

1.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется управляющей компанией в соответствии перечнями работ и услуг по содержанию текущему ремонту, установленными нормативно правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством РФ, и в соответствии с требованиями собственников.

2.Права и обязанности сторон

2.1.Управляющая организация обязана:

2.1.1. принять полномочий по управлению многоквартирными домами, предусмотренные п.2.1. настоящего договора;

2.1.2 исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренный п.2.1.1-2.1.17 настоящего договора;

2.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчет платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальных и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

2.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора ежегодно в течение первого квартала текущего года в срок до 31 марта следующего за учетным года в письменной форме (размещение на квитанции об оплате) о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

2.2 Управляющая компания вправе:

2.2.1. выполнить работы и услуги по содержанию и текущему, капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

2.2.2. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо ибo путем привлечения третьих лиц;

2.2.3 принять участие в общих собраниях собственников ;

2.2.4 информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.3 совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.2.1. настоящего договора;

2.2.6 принимать мер по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги;

2.2.7. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

2.2.8 по решению общего собрания собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственникам;

2.2.9 средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсонабжение, перерасчет платежей, и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять на возмещение убытков, связанных с представлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту, оплату по капитальным ремонтам, компенсацию инвестированных управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1 передать управляющей компании полномочия по управлению домом и, предусмотренные п.2.1. настоящего договора;

2.3.2. вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в срок, предусмотренный настоящим договором, независимо от регистрации на данной площади;

2.3.3. использовать помещения по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

2.3.4 бережно относиться общему имуществу, объектом благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

2.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежавшего имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

2.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, том числе: пищевые отходы в специально отведенных для этого местах, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

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

2.3.8 в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовывать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении;

2.3.9 проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение ;

2.3.10 не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

2.3.11 немедленно сообщать управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них аварийно-диспетчерскую службу;

2.3.12 представлять управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ;

2.3.13 допускать в помещение должностных лиц предприятий организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения

профилактических работ, устранения аварий. осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

2.3.14. 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;

2.3.15. не передавать предусмотренные в п.2.1. настоящего договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора;

2.3.16. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора;

2.3.17. в течение 3(трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение предоставлять в управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

2.3.18. при отчуждении помещений третьим лицам, обеспечить заключение ими договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего договора с управляющей компанией в течение 3(трех) дней с момента передачи права собственности на помещение;

2.3.19. осуществлять сохранность, поверку и техническое обслуживание индивидуальных приборов учета. Самостоятельно заключить договор с электроснабжающей организацией. В случае порчи или хищения индивидуальных приборов учета, его приобретение и установку производить за свой счет.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;

2.4.2. требовать от управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных в п.2.1. настоящего договора;

2.5. Собственник не вправе:

2.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

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

2.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

2.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;

2.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы учета очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

2.5.6. осуществлять выдел в натуре своей сей доли в праве общей собственности на общее имущество дома;

2.5.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4.Размер и порядок оплаты по настоящему договору

4.1. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п.1.1.22-1125 настоящего договор, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственника, коммунальные услуги определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Собственник, независимо от регистрации на данной площади, вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным

бесперебойное отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) в течение отопительного периода;

2.1.1.2. бесперебойное горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд и заполняющую систему горячего водоснабжения);

2.1.1.3. бесперебойное холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов, тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования);

2.1.1.4. электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака; электрическую энергию, потребляемую при использовании механизмов, инструментов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору; электрическую энергию на освещение придомовой территории);

2.1.1.5. газоснабжение;

2.1.1.6. бесперебойное водоотведение.

2.1.2. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативно-правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда) в соответствии с перечнем и сроки, указанные в Приложении № 2, 2а к настоящему договору.

2.1.3. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на расчетном счете Управляющей организации средств, перечисленных собственниками помещений дома на капитальный ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для выполнения капитального ремонта;
- общая стоимость работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения работ по капитальному ремонту;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов Управляющей организации на капитальный ремонт и размеры их оплаты собственниками помещений;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому всеми собственниками помещений в данном доме и Управляющей организацией на основании соответствующего решения общего собрания собственников, с учетом требований ст. 158 ЖК РФ и других норм ЖК РФ, либо самим решением общего собрания.

2.1.3.1. При наличии технической необходимости одновременно с капитальным ремонтом общего имущества выполнить капитальный ремонт жилых (нежилых) помещений и находящегося в них оборудования (не являющегося общим имуществом). Такой ремонт выполняется в соответствии с отдельным договором, заключенным с Собственником такого помещения, содержащим условия о сроках проведения капитального ремонта, видах работ, стоимости и порядке оплаты. Данное условие распространяется также на жилые (нежилые) помещения, находящиеся также в муниципальной собственности.

2.1.4. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

При этом, имуществом, не относящимся к общему имуществу дома, является следующее:

2.1.4.1.внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесителя, душевые и другие приборы;

2.1.4.2.отопительные приборы (радиаторы)(внутри квартиры);

2.1.4.3.внутриквартирные разводки газовых сетей от стояка, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;

2.1.4.4.внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);

2.1.4.5.приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;

2.1.4.6.оконные и дверные приборы;

2.1.4.7.другое, обслуживающее помещение Собственника (одно помещение) имущество.

2.1.5.В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома; принять, а за семь дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать ранее полученную от Собственника техническую и иную документацию, перечисленную в п.п.2.2.1. настоящего договора , копию настоящего договора, материалы общих собраний собственников помещений данного дома, а также всю переписку Управляющей организации с третьими лицами по вопросам управления, содержания, ремонта, предоставления коммунальных услуг, денежные средства, собранные Управляющей организацией на капитальный ремонт в размере, превышающем произведенные этой организацией расходы на проведение работ по капитальному ремонту, вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

2.1.6.Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить Собственнику отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке , определенном разделом VI настоящего договора.

2.1.7.Принимать заявки от Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) по телефонам _____ об устранении неисправностей по общему имуществу и обеспечить их выполнение в сроки, установленные в Приложении № 3.

2.1.8.Управляющая организация имеет право изменять сроки устранения неисправностей, указанные в п. 2.1.7. настоящего договора, при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам; несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом; отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие. О таком изменении срока устранения неисправностей Управляющая организация обязана уведомить Собственника.

2.1.9. Принимать от Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника, арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, не относящемся к общему имуществу, согласно п.2.1.4. настоящего договора , по тел. _____.

Плата Собственником (нанимателем, проживающем в помещении Собственника; арендатором, занимающим нежилое помещение Собственника) за выполненные работы производится после подписания акта приема выполненных работ в течение семи календарных дней на расчетный счет или в кассу Управляющей организации.

2.1.10. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

2.1.10.1. оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;

2.1.10.2.составлять и вести паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;

- 2.1.10.3.заключать договоры с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг;
- 2.1.10.4.осуществлять начисление и сбор платы за жилое (нежилое) помещение, коммунальные услуги с Собственника (нанимателя, занимающего жилое помещение Собственника, арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника)
- 2.1.10.5.вести учет сведений о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывом, превышающим установленную продолжительность, для изменения платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ;
- 2.1.10.6.вести учет сведений об оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, для изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном действующим законодательством РФ;
- 2.1.10.7.предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения;
- 2.1.10.8.представлять интересы Собственника в отношениях с третьими лицами, связанными с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);
- 2.1.10.9.рассматривать обращения, жалобы Собственника (нанимателя, проживающего в помещении Собственника, арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- 2.1.10.10.осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны , установленные действующим законодательством;
- 2.1.10.11.обеспечить прием и выдачу документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственника и проживающих в его помещении граждан, а также снятие их с регистрационного учета;
- 2.1.10.12.выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги с собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников);
- 2.1.10.13.принимать меры по обеспечению защиты интересов Собственника от действий иных собственников помещений дома (в том числе выдавать письменные уведомления в случаях нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);
- 2.1.10.14.своевременно информировать Собственника (нанимателя, проживающего в помещении Собственника; арендаторов, занимающих нежилое помещение Собственника) об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг и производстве ремонтных работ, гидравлических испытаний трубопроводов и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах и местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;
- 2.1.10.15.обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством;
- 2.1.10.16. не допускать использования общего имущества, не соответствующего целям управления.
- 2.1.10.17.обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме; по заявлению Собственника на основании отдельного договора и доверенности за плату представлять интересы Собственника в БТИ при оформлении технического паспорта помещения Собственника;
- 2.1.10.18.обеспечивать организацию проведения общих собраний собственников помещений дома, ведения и хранения документации, связанной с проведением общих собраний , в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы или копии указанных материалов по требованию Собственника или иного уполномоченного лица; заверенные руководителем Управляющей организации копии указанных документов передавать Муниципальному учреждению «Управление городского хозяйства» для хранения;

2.1.10.19.выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.2.Обязательства Собственника:

2.2.1.Совместно с другими собственниками помещений в данном доме обеспечить передачу Управляющей организации в течение 10 дней с момента подписания настоящего договора по акту приема - передачи:

2.2.1.1.правоустанавливающие документы на земельный участок ;

2.2.1.2.проектную документацию и исполнительные чертежи на дом;

2.2.1.3.акт приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта;

2.2.1.4.схемы внутридомовых сетей холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения;

2.2.1.5.паспорт лифтового хозяйства;

2.2.1.6.технический паспорт на дом;

2.2.1.7.копию договора управления с приложениями, действовавшего до заключения настоящего договора;

2.2.1.8.копию последнего акта осмотра дома, выполненного предыдущей управляющей организацией;

2.2.1.9.копии договоров предыдущей управляющей организации с поставщиками энергоресурсов;

2.2.1.10.материалы общих собраний собственников;

2.2.1.11.копии документов о составе и стоимости произведенных ремонтов;

2.2.1.12.денежные средства в счет оплаты капитального ремонта, собранные предыдущей управляющей организацией, в размере, превышающем произведенные этой организацией расходы на проведение работ по капитальному ремонту.

2.2.3.Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом V настоящего договора, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы Управляющей организации на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.

2.2.4.Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

2.2.5.Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с Управляющей организацией.

2.2.6.Не допускать установки, подключения без письменного согласования с Управляющей организацией электробытовых приборов и машин, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.7.Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из систем отопления).

2.2.8.Обеспечить допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение работников управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического и иного оборудования и приборов, находящихся в нем , для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время,

2.2.9. Обеспечить незамедлительное уведомление Управляющей организации об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.10. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе Собственника (нанимателя, проживающего в помещении собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение собственника).

2.2.11. Осуществлять контроль за выполнением обязательств Управляющей организацией в порядке, установленном разделом IV настоящего договора.

2.2.12. Совместно с другими собственниками помещений дома уполномочить решением общего собрания собственников кого-либо из собственников помещений, старшего по дому, участников домового комитета, совет ТОС (но не более одного уполномоченного на подъезд) принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей организации по настоящему договору, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору. Копию такого решения общего собрания предоставить Управляющей организации.

2.2.13. В течение одного месяца уведомлять Управляющую организацию об изменении количества граждан, проживающих в помещении Собственника, о заключении, о расторжении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения Собственника.

2.2.14. В течение 24-х часов с момента подачи заявки о несоблюдении сроков и (или) качества выполнения работ, предоставления коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в п. 2.1.7. настоящего договора, подписать об этом акт, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ подписать акт приемки-передачи работ, выполненных по заявке.

III. Права сторон

3.1. Права Управляющей организации:

3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.

3.1.3. Выдавать Собственнику (нанимателю, проживающему в жилом помещении собственника; арендатору, занимающему нежилое помещение собственника) письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений пунктов 2.6.-2.8. настоящего договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке с Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение собственника) задолженность по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг.

3.1.5. Прекращать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, проживающему в жилом помещении собственника; арендатору, занимающему нежилое помещение собственника) в случае неполной оплаты (задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг , превышающей 6

ежемесячных размеров платы, определенной, исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов) в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.1.6. Заключать от своего имени в интересах собственников договоры на передачу в использование общего имущества для целей исполнения настоящего договора и в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ.

3.1.7. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

3.1.8. В интересах собственников помещений в данном доме истребовать от предыдущего собственника жилищного фонда техническую документацию на указанный многоквартирный дом (при ее наличии), а в случае отсутствия необходимой документации принять меры к ее оформлению или восстановлению за счет средств собственников, в том числе:

3.1.8.1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

- 3.1.8.2. проектную документацию и исполнительные чертежи на дом;
- 3.1.8.3. акт приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта;
- 3.1.8.4. схемы внутридомовых сетей холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения;
- 3.1.8.5. паспорт лифтового хозяйства;
- 3.1.8.6. технический паспорт на дом;
- 3.1.8.7. копию договора управления с приложениями, действовавшего до заключения настоящего договора;
- 3.1.8.8. копию последнего акта осмотра дома, выполненного предыдущей управляющей организацией;
- 3.1.8.9. копии договоров предыдущей управляющей организации с поставщиками энергоресурсов;
- 3.1.8.10. материалы общих собраний собственников;
- 3.1.8.11. копии документов о составе и стоимости произведенных ремонтов;
- 3.1.9. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.
- 3.2. Права Собственника:
 - 3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей Управляющей организацией по настоящему договору в порядке, определенном разделом IV настоящего договора;
 - 3.2.2. Подавать заявки Управляющей организации об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу в соответствии с п.2.1.4. настоящего договора.
 - 3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.
 - 3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с Управляющей организацией. В случае установки приборов учета плата за соответствующие коммунальные ресурсы будет производиться по показаниям приборов учета.
 - 3.2.5. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение Собственника, не относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.
 - 3.2.6. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

IV. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

- 4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:
 - 4.1.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4.1.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.
- 4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника, включает в себя:
 - 4.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4.2.2. плату за пользование жилым помещением (плату за наем);
 - 4.2.3. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.
- 4.3. Плата за нежилое помещение и коммунальные услуги для арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника, в соответствии с договором об оказании коммунальных услуг и услуг по

техническому обслуживанию нежилого помещения, заключенным с Управляющей организацией, включает в себя:

4.3.1.плату за содержание и ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.3.2.плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.4.Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ (Приложение № 2,2а к настоящему договору).

4.5.Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником (нанимателем, проживающим в помещении Собственника; арендатором, занимающим нежилое помещение Собственника) ежемесячно, до десятого числа следующего за истекшим месяца, на основании платежных документов.

4.6.Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается на один год.

4.7.Собственник совместно с другими собственниками помещений данного дома обязан провести общее собрание собственников не позднее первого декабря текущего года и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого(нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

4.8. В случае, если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание в соответствии с п.п.4.6.,4.7. настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается органом местного самоуправления либо устанавливается для жилых и нежилых помещений равным принятому органом местного самоуправления Полевского городского округа размеру платы для нанимателей жилых помещений. Установление (изменение) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.9.Плата, внесенная Собственником (арендатором, занимающим нежилое помещение собственника) за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете Управляющей организации и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с п.п.2 1 3 . настоящего договора.

4.10.Управляющая организация полученные от Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение собственника) и от иных собственников (арендаторов) помещений дома денежные средства в оплату жилого (нежилого) помещения распределяет на фонды:

4.10.1.фонд управления домом;

4.10.2.фонд содержания и текущего ремонта общего имущества;

4.10.3.фонд непредвиденного (внепланового) текущего ремонта для устранения неисправностей на общем имуществе;

4.10.4.фонд капитального ремонта общего имущества дома;

4.10.5.плата за наем поступает через специальный бюджетный счет города в целевой муниципальный бюджетный фонд.

4.11.В случае недостаточности средств на одном из фондов и необходимости выполнения соответствующего вида работ, Управляющая организация вправе использовать для выполнения таких работ средства другого фонда.

4.12.Собственник уполномочивает Управляющую организацию использовать средства фонда капитального ремонта для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при

условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов, а при непринятии собственниками такого решения – органами местного самоуправления.

4.13. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

4.14. Собственник уполномочивает Управляющую организацию принять от предыдущей Управляющей организации накопленные средства на капитальный ремонт.

V. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета Управляющей организацией

5.1. Собственник имеет право проверять выполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору, а именно:

5.1.1. знакомиться с документацией Управляющей организации, оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными Управляющей организацией с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких-либо работ (наряд-задание, акт приема передачи выполненных работ и т.п.));

5.1.2. направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору;

5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом.

5.2. Управляющая организация обязана оформить следующую документацию:

5.2.1. журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работ, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения;

5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;

5.2.4. на основании актов осмотров составлять:

- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации на следующий зимний период;

- перечень неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;

- рекомендации Собственникам (нанимателям, проживающим в жилом помещении Собственника) о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему, за свой счет.

5.3. В случаях несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, оказания коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в п.2.1.7. настоящего договора, Управляющая организация обязана составить об этом акт по заявке Собственника (нанимателя жилого помещения Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение собственника) в срок не более 24-х часов с момента получения заявки. Выполнение заявки подтверждается записью в журнале регистрации заявок и актов приема-передачи выполненных работ. Акт считается оформленным надлежащим образом при наличии подписи Собственника (нанимателя, проживающего в помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение собственника) или его представителя.

5.4. Управляющая организация в срок до 31 марта следующего за учетным года предоставляет Собственнику письменный отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год.

В отчете указываются:

- 5.4.1. сумма начисленных платежей;
- 5.4.2. сумма фактически полученных платежей;
- 5.4.3. сумма средств, израсходованных из фондов, образованных в соответствии с п.4.1. настоящего договора, выполненные работы по плановому текущему и капитальному ремонтам;
- 5.4.4. сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов (с указанием поставщика, номера договора, суммы платежа);
- 5.4.5. объем (количество) потребленных Собственником (нанимателем, проживающим в жилом помещении собственника) коммунальных ресурсов.
- 5.5. Собственник имеет право требовать дополнительной расшифровки расходов по фондам, по видам и периодичности выполненных работ.
- 5.6. Собственник совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет Управляющей организации на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений, об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется Управляющей организации не позднее 30 дней с момента предоставления отчета Собственнику.
- 5.7. В случае, если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не направлялись Управляющей организации в соответствии с п.5.5. настоящего договора, отчет считается принятым.

VI. Ответственность сторон

- 6.1. Собственник (наниматель, проживающий в жилом помещении собственника, арендатор, занимающий нежилое помещение собственника) несвоевременно и (или) неполностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.
- 6.2. Собственник несет административную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.
- 6.3. Собственник несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, не относящихся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.
- 6.4. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.
- 6.5. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.
- 6.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены Управляющей организацией с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, Собственник вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору в соответствии с п. 2.1.10.5., 2.1.10.6. настоящего договора.
- 6.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Управляющая организация обязана уплатить неустойку в размере 0,03 % от месячной стоимости услуги ненадлежащего качества за каждый день, но не свыше 10% месячной стоимости услуги.
- 6.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств : стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

VII.Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

- 7.1.Настоящий договор заключен на срок с «19»декабря 2008г. по «18» декабря 2013 года.
- 7.2.Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.
- 7.3.Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного сторонами при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома.
- 7.4.В случае изменения действующего законодательства, в том числе правил и норма технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части, в порядке, определенном п. 8.4. настоящего договора.
- 7.5.При просрочке оплаты Собственником (нанимателем, проживающим в помещении собственника) и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.
- 7.6.Если допущенные Управляющей организацией отступления в работе не были устранены в установленный Собственником разумный срок, либо не было произведено соразмерного уменьшения цены в соответствии с п.п. 6.5. настоящего договора, или допущенные Управляющей организацией недостатки в работе являются существенными и неустранимыми , Собственник вправе потребовать принять решение на общем собрании собственников об отказе от настоящего договора и возмещении убытков.
- 7.7.Собственник на основании решения общего собрания, предупредив Управляющую организацию письменно, не менее чем за 30 дней, вправе отказаться от настоящего договора, уплатив Управляющей организации часть установленной цены, пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу и частью цены, выплаченной за выполненную работу в месяце, в котором расторгается настоящий договор, и разницы между суммой средств, затраченных Управляющей организацией на капитальный ремонт, и фактически оплаченных Собственником платежей в счет капитального ремонта.
- 7.8.Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности Собственника на помещение дома.
- 7.9.В случае досрочного расторжения настоящего договора Управляющая организация вправе требовать от Собственника компенсации инвестиционных затрат, понесенных Управляющей организацией с согласия Собственника и не компенсированных в период действия настоящего договора, а также компенсации упущенной выгоды.
- 7.10.В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации, все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акты сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета города и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.
- 7.11.При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

VIII. Особые условия

- 8.1.Во всем остальном стороны руководствуются действующим законодательством.
- 8.2.Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.
- 8.3.Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором , может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по

настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

8.4. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, Собственник совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами; решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

8.5. В случае, если общим собранием собственников помещений дома принято решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно общим собранием определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Изменение условия договора оформляется в порядке, определенном п.8.4. настоящего договора.

IX. Реквизиты и подписи сторон

9.1. Управляющая организация: ОАО «Полевская коммунальная компания», ИНН 6626013800
623388, Свердловская область, г. Полевской, ул. Вершинина, 29,
р/с 40702810700000005903 в ОАО «СКБ-БАНК» г. Екатеринбург,
к/с 30101810800000000756 БИК 046577756 тел. 3-29-55, 71-8-30

9.2. Собственник: Список прилагается

Приложения к настоящему договору:

№ 1 Состав общего имущества многоквартирного дома

№ 2 Перечень работ, связанных с содержанием общего имущества дома

№ 2а Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

№ 3 Предельные сроки устранения неисправностей

№ 4 Условия изменения размера оплаты за коммунальные услуги ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность

№5 Список собственников

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация

Головин С.В. _____

Собственник

по списку

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
расположенного г. Полевской, _____

1. К общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

- 1.1.внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей в квартиру;
- 1.2.система отопления за исключением отопительных приборов (кроме радиаторов);
- 1.3. общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию в квартиру;
- 1.4.газовые сети до ответвлений этих сетей в квартиру;
- 1.5.вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);
- 1.6. приборы учета коммунальных ресурсов на дом;
- 1.7.насосы;
- 1.8. оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах;
- 1.9.иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома;
- 1.10.межквартирные лестничные площадки;
- 1.11. лестницы;
- 1.12. лифтовые и иные шахты;
- 1.13.коридоры;
- 1.14. технические этажи;
- 1.15.чердаки;
- 1.16.технические подвалы;
- 1.17.крыши;
- 1.18.ограждающие, несущие и ненесущие конструкции;
- 1.19. иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома;
- 1.20.земельный участок (при передаче управляющей компании правоустанавливающих документов) , на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, площадь которого определяется в соответствии с правоустанавливающими документами ;
- 1.21.иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме имущество.

Перечень работ, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе: регулировка трехходовых кранов; смена прокладок в водопроводных кранах; уплотнение сгонов; устранение засоров; набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках; мелкий ремонт теплоизоляции; устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе: смена перегоревших лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме; смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей; мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции, дымоходах, газоходах.
10. Мелкий ремонт печей, очагов в помещениях общего пользования в многоквартирном доме (в том числе, укрепление дверей, предтопочных листов).
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения в доме.
12. Промзка мастикой гребней и свищей в местах протечек в кровле.
13. Регулировка, наладка систем внутридомовых инженерных систем отопления.
14. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.
15. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
16. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
17. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.
18. Уборка кабин лифта.
19. Удаление с крыш снега и наледей.
20. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
21. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
22. Уборка придомовой территории от снега, мусора, уход за элементами благоустройства и озеленения.
23. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период: утепление чердачных перекрытий; утепление трубопроводов в чердачных, подвальных помещениях, входных группах; укрепление и ремонт парапетных ограждений; проверка исправности слуховых окон, жалюзей; изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках; ремонт, регулировка и испытание внутридомовых инженерных систем отопления; ремонт печей и очагов в помещениях общего пользования в многоквартирном доме; утепление бойлеров; утепление и прочистка систем вентиляции, дымоходов, газоходов; замена

разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования в многоквартирном доме; проверка состояния продухов в цоколях зданий; ремонт и утепление наружных водоразборных кранов; установка и регулировка доводчиков на входных дверях; ремонт и укрепление входных дверей, установка пружин.

24. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в весенне-летний период: укрепление водосточных труб, колен, воронок; снятие пружин на входных дверях в подъезды; ремонт просевших отмосток.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ , СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

1. Устранение местных деформаций, усиление , восстановление поврежденных участков фундаментов , вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий , заделка швов и трещин, укрепление и окраска перекрытий.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование, антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепление и вентиляция крыш.
5. Смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений.
6. Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок.
7. Восстановление, замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонтов-козырьков) над входами в подъезды, подвалов, над балконами верхних этажей.
8. Замена, восстановление отдельных участков полов в помещениях общего пользования в многоквартирном доме.
9. Устранение неисправностей печей и очагов в помещениях общего пользования в многоквартирном доме.
10. Восстановление внутренней отделки стен, потолков, полов, потолков отдельными участками в подъездах, технических помещениях и других помещениях общего пользования в многоквартирном доме.
11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
12. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в многоквартирных домах).
13. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств, приборов и электроплит).
14. Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества в многоквартирном доме.
15. Замена и восстановление внутренней системы вентиляции, включая вентиляторы и электроприводы.
16. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
17. Замена и восстановление элементов и частей элементов общедомовых специальных технических устройств в соответствии с требованиями законодательства.
18. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования хозяйственных площадок, площадок для отдыха.

Приложение № 3 к договору
управления многоквартирным домом № ____ от _____

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ
ВНЕПЛАНОВОГО(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ
ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен : в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные на рушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутри домовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 ч.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.