

ДОГОВОР № ____
управления многоквартирным домом
по адресу: г. Ярославль, ул. Строителей, д.13

г. Ярославль

01 сентября 2013 г.

Собственники жилых и не жилых помещений в МКД, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны,

и ООО «РЭУ № 14», в лице генерального директора Матвеева А.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу:

г. Ярославль, ул. Строителей, д.13

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников (протокол б/н от «30» июля 2013 г. в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым /не жилым помещением, находящимся в многоквартирном доме (далее по тексту – МКД). Собственник несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в МКД.

1.2. Пользователь - лицо, проживающее в жилом помещении/пользующееся не жилым помещением на основании договора, заключенного с Собственником жилого/не жилого помещения (аренда, найм, поднайм).

1.3. Уполномоченный представитель Собственников - председатель, либо член Совета многоквартирного дома. В случае если в многоквартирном доме Совет дома не избран - любой из собственников, наделенный полномочиями по решению общего собрания Собственников.

1.4. Управляющая организация - организация, уполномоченная Собственниками на выполнение функций по управлению таким домом, содержанию и обслуживанию, а так же предоставлению коммунальных услуг.

1.5. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственников.

1.6. Общее имущество в МКД - принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, придомовая территория с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.7. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом и внутриквартирным имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме – это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку ответственности за их эксплуатацию. Границы эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 4 к настоящему договору.

1.8. Содержание общего имущества Собственников – это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию общего имущества в течение срока действия договора. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества определен в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.9. Текущий ремонт – это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а так же работы по устранению мелких повреждений и неисправностей.

1.10. Капитальный ремонт МКД - проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе по их восстановлению или замене, в целях восстановления его ресурса и (или) улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в МКД.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников жилых / не жилых помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и Пользователям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах собранных с Собственников денежных средств.

Для обеспечения Собственников коммунальными услугами Управляющая организация заключает договоры на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, природного газа и услуг по водоотведению (далее коммунальные услуги) с ресурсоснабжающими организациями за счет Собственников.

2.2. Договор управления является смешанным. Стороны при заключении, внесении изменений и дополнений, исполнении и прекращении действия настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), Правилами пользования жилыми помещениями гражданами, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и другими правилами, а так же нормативными актами.

2.3. В случае если договор управления заключается впервые, в течение 30 дней с даты подписания настоящего договора представители Управляющей организации и Собственников на основании документации и комиссионного осмотра оформляют акт технического состояния общего имущества Собственников, в отношении которого будет осуществляться управление.

Акт технического состояния общего имущества Собственников помещений в МКД и придомовой территории является приложением к настоящему договору (Приложение №2).

2.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору вносятся сторонами путем заключения дополнительного соглашения.

2.5. Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри каждого помещения, в соответствии с Приложением №4 к настоящему договору.

2.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, либо дополнительные услуги, оказываются за отдельную плату по дополнительному соглашению сторон.

2.7. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

2.8. Права и обязанности Сторон устанавливаются настоящим договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственниками и Управляющей организацией настоящим договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Стороны договора обязаны:

3.1.1. Исполнять обязанности, исходящие из норм гражданского законодательства, жилищного законодательства и изданных в их исполнение правовых актов, и из положений настоящего договора.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему договору с 01.09.2013 г.

3.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в МКД в пределах поступающих средств Собственников. Перечень работ по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД указан в Приложении №3 к настоящему договору.

3.2.3. По поручению Собственников заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов (тепловая энергия, горячая и холодная вода, газ, водоотведение) на следующих условиях:

3.2.3.1.

а) Коммунальные ресурсы поставляются до границы эксплуатационной ответственности между Общим имуществом МКД и сетями ресурсоснабжающих организаций в количестве и качестве, обеспечивающих комфортное проживание Собственников и Пользователей. Под комфортным проживанием в жилых помещениях и осуществлением деятельности в нежилых помещениях понимается:

- бесперебойная подача коммунальных услуг надлежащего качества в необходимых объемах;
- бесперебойное отведение бытовых стоков;
- бесперебойное отопление в течение отопительного периода.

Качество коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ. Параметры качества приведены в Приложении № 5.

б) Объем коммунальных услуг определяется исходя из показаний общедомовых приборов учета, а при их отсутствии в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ и в порядке, предусмотренном настоящим договором.

При недопоставке ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению и поставке коммунальных ресурсов ненадлежащего качества производится уменьшение платы, предъявляемой к оплате по договору ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

в) Граница эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций определяется по внешней стороне стены МКД при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета. При наличии такого прибора границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

г) Ресурсоснабжающие организации совместно с Управляющей организацией вправе ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.3.2. Расходы Управляющей организации на организацию обеспечения предоставления коммунальных услуг проводимую по поручению Собственников помещений входят в структуру платежей за содержание и ремонт помещений.

3.2.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественной или несвоевременной поставке коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору.

3.2.5. Информировать Собственников об отсрочках и новых сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, не связанных с обеспечением безопасных условий проживания. В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения, и коммунальные услуги.

3.2.6. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

3.2.7. Принимать участие в приемке индивидуальных (общеквартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством.

3.2.8. Уведомлять Собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием Собственников порядка их финансирования и заключения дополнительного соглашения к настоящему договору. В случае если порядок финансирования Собственниками не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра МКД. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем Управляющей организации.

3.2.9. Своевременно информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества МКД, изменениях условий оплаты услуг, путем размещения в общедоступных местах (на входных группах, в подъездах, в квитанциях) сообщений.

3.2.10. Принимать меры по ликвидации аварийных ситуаций, по устранению снижения качества услуг в сроки, установленные законодательством.

3.2.11. Рассматривать жалобы и заявления Собственников в рамках полномочий, предоставленных настоящим договором в течение 10 дней.

3.2.12. Предоставлять Собственникам ежегодный отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.2.13. Принимать меры к выполнению всеми Собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.2.14. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.2.15. Представлять законные интересы собственников помещений в МКД, в том числе в отношениях с третьими лицами в целях выполнения условий настоящего договора.

3.2.16. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей и взносов.

3.2.17. Принимать от Собственников, Потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.2.18. При необходимости, направлять Собственникам предложения для принятия решения на Общем собрании Собственников о проведении ремонта (в том числе капитального) общего имущества в МКД с предложениями об оплате расходов на ремонт, сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, ориентировочной стоимости работ и материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта.

3.2.19. Без решения общего собрания Собственников производить работы по ремонту, в т.ч. капитальному ремонту Общего имущества в МКД, обязательное выполнение которого вызвано необходимостью предотвращения аварии или угрозы жизни и безопасности граждан; исполнением предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям; исполнением решения суда.

3.2.20. Хранить и по поручению и за счет Собственников обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению МКД базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 6 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.2.21. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт Общего имущества в МКД и (или), тарифов на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.2.22. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета с составлением соответствующих актов. При выявлении лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, но постоянно проживающих в нем, Управляющая организация производит начисление платы, за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц, начиная с момента составления акта.

Указанный акт подписывается Управляющей организацией и Собственником либо Потребителем, а в случае их отказа от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 Потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

3.2.23. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования Собственника, Потребителя к внутридомовым инженерным системам незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

3.2.24. Вести реестр Собственников, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД.

3.2.25. Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, факта их наличия или отсутствия.

3.2.26. Проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки.

3.2.27. При непредставлении Собственником, Потребителем показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, обязан провести проверку и снять показания прибора учета.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Выполнять решения общего собрания Собственников.

3.3.2. Предоставить в Управляющую организацию правоустанавливающие документы Собственника в течение 2 месяцев со дня заключения настоящего договора, а также сообщить фактическое место проживания, контактные телефоны, адрес эл. почты.

3.3.3. Выбирать на Общем собрании Собственников Уполномоченного представителя для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями пп.6.1. и 6.2. настоящего договора.

3.3.4. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту, работ, связанных с переустройством и перепланировкой находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них, до начала таких работ предоставлять в Управляющую организацию необходимую документацию, согласованную в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.5. Извещать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.6. При неиспользовании помещений в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственников (на случай проведения аварийных работ) при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.7. В случае если помещения оборудованы общеквартирными (индивидуальными) приборами учета потребления холодной и горячей воды:

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

3.3.7.2. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.3.7.3. Использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.8. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственников коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.9. В случае отчуждения собственности произвести оплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные услуги, до момента регистрации перехода права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами.

3.3.11. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы.

3.3.12. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

3.3.13. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.14. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри помещений, а так же текущий и капитальный ремонт Общего имущества в МКД, соблюдать права и законные интересы других собственников, а также Правила содержания общего имущества Собственников в МКД.

3.3.15. Соблюдать следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, а также иного Общего имущества в МКД, в том числе лестничных площадок;

б) не производить установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;

в) не производить 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;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не загромождать (в том числе путём установки дверей или решеток) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути (коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы), помещения общего пользования и на придомовой территории;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества МКД;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 часов до 06.00 часов (при производстве ремонтных работ с 20.00 часов до 8.00 часов);

з) не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты;

и) несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

к) не производить установки самодельных предохранительных устройств;

л) не нарушать права других Собственников.

3.3.16. Обеспечивать доступ (по предъявлению соответствующих документов, удостоверяющих личность) представителей Управляющей организации в помещение для осмотра конструктивных элементов МКД, технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.17. Допускать (по предъявлению соответствующих документов, удостоверяющих личность) в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

- 3.3.18. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества.
- 3.3.19. Согласовывать с Управляющей организацией планирование и выполнение работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества МКД, а также проведение таких работ.
- 3.3.20. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.
- 3.3.21. Возмещать за свой счет ущерб, причиненный имуществу других Собственников и Пользователей, общему имуществу в МКД.
- 3.3.22. Вносить плату за содержание, текущий и в случае начисления за капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.4. Стороны имеют право:

- 3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Сторонами своих обязанностей, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.5. Собственники имеют право:

- 3.5.1. Производить переустройство и перепланировку помещений в строгом соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.
- 3.5.2. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин произошедшего.
- 3.5.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации в следствие:
- а) невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору;
 - б) осуществления Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, приведших к порче Общего имущества в МКД или помещений, принадлежащих Собственнику.
- 3.5.4. Принимать решение о формировании и расходовании накопительного целевого фонда на финансирование работ по капитальному ремонту МКД, а также работ и услуг по благоустройству, энергосбережению, не входящих в перечень работ и услуг по настоящему договору в порядке, установленном в п. 2 ст. 158 ЖК РФ.
- 3.5.5. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания в Управляющую организацию не позднее 25-го числа текущего месяца включительно.
- 3.5.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.
- 3.5.7. Осуществлять Уполномоченным лицом контроль над качеством выполненных работ и предоставленных услуг посредством участия с представителем Управляющей организации в профилактических и технических осмотрах общего имущества МКД с составлением в случае необходимости соответствующих актов.
- 3.5.8. Самостоятельно, без согласования с другими Собственниками и Управляющей организацией, владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в соответствии с их назначением в пределах, предусмотренных действующим законодательством. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам.
- 3.5.9. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
- 3.5.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.5.11. Своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.

3.6. Управляющая организация имеет право:

- 3.6.1. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору. Самостоятельно выбирать необходимых Исполнителей и осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению. По требованию Собственника предоставлять полную информацию о заключенных договорах и Исполнителях услуг.
- 3.6.2. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ. Исключение составляют работы по ремонту, в т.ч. капитальному ремонту Общего имущества в МКД, в случаях, перечисленных в п. 3.2.19. Порядок выполнения и финансирования указанных работ определяется п. 4.3. настоящего договора.

3.6.3. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.6.4. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.6.5. Требовать от Собственников и Пользователей помещений соблюдения ими Правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности Пользователей помещений.

3.6.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, Общего имущества, а также в случаях их использования не по назначению.

3.6.7. Требовать участия представителя Управляющей организации при выявлении причин нарушений с обеспечением дома услугами.

3.6.8. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных Собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов с обязательным составлением акта.

3.6.9. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или Пользователей, включая последствия: несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги; действий (бездействий) указанных в п.5.2.1 настоящего договора.

3.6.10. При нарушении Собственниками и Пользователями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений, установленных п. 4.2.4. настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с 1 числа месяца, следующего за месяцем оплаты.

3.6.11. По заявкам пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией (её Исполнителями) за дополнительную плату.

3.6.12. Заключать от имени Собственников договоры аренды (пользования) Общего имущества в МКД для установки оборудования с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели по согласованию с Советом дома.

3.6.13. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом МКД представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.6.14. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений с указанием номера квартиры должника.

3.6.15. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение Собственника по своему выбору отдельного вида или комплекса коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником предоставленных коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством РФ.

3.6.16. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, в соответствии с ФЗ «О персональных данных».

4. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ.

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. В состав платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги включаются:

- плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (плата за текущий ремонт аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома);
- плата за коммунальные услуги;
- плата за услуги по управлению многоквартирным домом.

4.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации. В случае непринятия решения при оплате услуг по содержанию и текущему ремонту применяются цены, установленные органом местного самоуправления.

4.1.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства Российской Федерации и определяется исходя из показаний приборов учета.

та, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

4.1.4. Стоимость работ (услуг), указанных в п.3.2.19., а также целевые взносы на формирование накопительных фондов, указанных в пункте 3.5.4. настоящего договора не включается в цену договора управления.

4.2. Порядок расчетов и сроки внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги.

4.2.1. Моментом возникновения права собственности на жилое (нежилое) помещение равно как обязанности по внесению платы за содержание и ремонт Общего имущества МКД и платы за коммунальные услуги у Собственников по настоящему договору считается день передачи помещения (помещений) по передаточному акту, либо другому документу, подтверждающим фактическое пользование помещением.

4.2.2. Форма и содержание платежных документов определяются действующим законодательством:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счет-квитанции;
- для собственников и пользователей нежилых помещений – счета, счета-фактуры на оплату услуг, работ или пеней.

4.2.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим. Платежный документ направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, либо передаются Уполномоченному представителю данного дома, для последующего вручения Собственникам.

4.2.4. Собственники обязаны оплатить оказанные им жилищные и коммунальные услуги согласно платежному документу от Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.5. При неполучении платежного документа, в установленный договором срок или неправильном начислении платежей Собственники обязаны незамедлительно обратиться в Управляющую организацию.

4.2.6. Неиспользование помещений Собственниками либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием невнесения полностью или частично платы за управление МКД, содержание и ремонт МКД, а также за услугу отопление.

4.2.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодную и горячую воду, услуги по водоотведению, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.2.8. Собственники несут ответственность за своевременность платежей Пользователей помещений (в том числе, временно проживающих).

4.2.9. Собственники и Пользователи вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.2.10. В случае если Собственнику, Потребителю, которому в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг либо в отношении которого применяются иные меры социальной поддержки в денежной форме, размер платы за коммунальные услуги уменьшению не подлежит и уплачивается в полном объеме.

4.2.11. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим Потребителям, рассчитывается Управляющей организацией пропорционально количеству проживающих такими потребителями дней (на основании акта, указанного в п. 3.2.22.) и оплачивается постоянно проживающим Потребителем либо Собственником. Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, прекращается со дня, следующего за днем:

а) ввода в эксплуатацию индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета горячей воды, холодной воды и (или) электрической энергии, предназначенного для учета потребления такого (таких) коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие потребители;

б) окончания срока проживания таких потребителей в жилом помещении, который указан в заявлении Собственника или постоянно проживающего потребителя о пользовании жилым помещением временно проживающими потребителями, но не ранее даты получения такого заявления Управляющей организацией.

4.2.12. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.13. Плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику, Потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления – исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, – то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления – не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления Собственником, Потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные настоящим договором, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, - начиная с расчетного периода, за который Собственником, Потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил Управляющей организации показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;

в) в случае не предоставления Собственником, Потребителем доступа для проведения проверки, указанной в п. 3.6.3. начиная с даты, когда Управляющей организацией был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета до даты проведения новой проверки, но не более 3 расчетных периодов подряд.

4.2.14. Плата за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды за расчетный период определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) - начиная с даты, когда вышел из строя или был утрачен ранее введенный в эксплуатацию коллективный (общедомовой) прибор учета либо истек срок его эксплуатации, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям коллективного (общедомового) прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд.

4.2.15. По истечении указанных в пунктах 4.2.13., 4.2.14. предельных количеств расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанными пунктами, плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.2.16. Собственники вносят плату за управление, содержание и ремонт Общего имущества, плату за коммунальные услуги Управляющей организации на её банковский счет в соответствии с реквизитами, указываемыми в разделе 11 настоящего договора и соответствующих платёжных документах Управляющей организации. В случае изменения банковского счёта Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана в течение 2 календарных дней направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счёта Управляющей организации. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счёта несет Управляющая организация. В случае, если Собственник был надлежаще уведомлен об изменении банковского счёта Управляющей организации, ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несёт Собственник. При поступлении оплаты Управляющая организация зачисляет денежные средства на лицевой счет соответствующего плательщика.

4.3. При возникновении необходимости проведения работ по ремонту, в т.ч. капитальному ремонту Общего имущества в МКД, в случаях, перечисленных в п. 3.2.19., Управляющая организация производит финансирование указанных работ за счёт собственных средств с дальнейшей компенсацией понесённых расходов за счёт средств Собственников помещений в МКД в рассрочку.

4.4. Капитальный ремонт Общего имущества в МКД проводится по решению Общего собрания Собственников помещений в МКД на условиях п.2 ст. 158 ЖК РФ и оформляется отдельным договором. Кроме того, вопросы проведения капитального ремонта решаются в порядке главы 15 ЖК РФ.

4.5. В случаях, предусмотренных п. 3.2.23. доначисление размера платы производится исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения.

4.6. При обнаружении Управляющей организацией факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении Собственника, Потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, Управляющая организация производит перерасчет размера платы за коммунальную услугу для Потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, составленном Управляющей организацией с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения такого вмешательства.

Если дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу прибора учета установить невозможно, то доначисление должно быть произведено начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств с момента вступления настоящего договора в силу.

5.1.3. В случае оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по вине Управляющей организации, Управляющая организация обязана за свой счёт снизить размер платы в расчётном периоде, в порядке предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утверждённых Правительством РФ.

5.1.4. В случае перерывов, превышающих установленную продолжительность, в оказании услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по вине Управляющей организации, Управляющая организация обязана за свой счёт снизить размер платы в расчётном периоде, в порядке предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых Правительством РФ.

5.1.5. Управляющая организация не несет ответственность:

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за использованием собственниками Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за не выполнение Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- за ненадлежащее содержание Общего имущества, за ущерб, причиненный имуществу, правам и законным интересам Собственника либо Пользователя, возникший в результате недостатка средств на содержание Общего имущества в МКД;

- за ущерб, причиненный имуществу, правам и законным интересам Собственника либо третьих лиц, возникший в результате несвоевременного принятия решения Собственниками МКД о проведении капитального ремонта Общего имущества в МКД, необходимость которого была обоснована и предложена Управляющей организации в соответствии с действующим порядком, утверждённым законодательством РФ.

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. Собственники несут ответственность за последствия, возникшие в результате неисполнения Собственниками обязанностей по решению вопросов проведения капитального ремонта Общего имущества в МКД, и (или) неисполнения Собственниками обязанностей по своевременной и полной оплате таких работ, а также работ (услуг) составляющих предмет настоящего договора.

5.2.2. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах теплоснабжения, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и любых ремонтных работ несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.2.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных п. 3.6.10.

5.2.4. В случае если несанкционированное подключение (п. 3.2.23.) Потребителя к внутридомовым инженерным системам повлекло возникновение убытков у другого Потребителя (потребителей), в том числе в виде увеличения начисленной ему (им) Управляющей организацией и уплаченной им (ими) платы за коммунальную услугу, то такой Потребитель (потребители) вправе требовать в установленном гражданским законодательством Российской Федерации порядке возмещения причиненных ему (им) убытков с лица, которое неосновательно обогатилось за счет такого Потребителя (потребителей).

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

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.4. 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.

5.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана своевременно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

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

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

6.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору осуществляют:

- до момента избрания совета МКД из числа собственников помещений, лицо, уполномоченное собственниками помещений, в дальнейшем – Уполномоченный представитель;
- с момента избрания совета МКД из числа собственников помещений, совет МКД во главе с председателем совета.

6.2. Уполномоченный представитель избирается из Собственников помещений в МКД Общим собранием Собственников на срок действия настоящего договора. Полномочия Уполномоченного представителя могут быть досрочно прекращены по решению Общего собрания Собственников.

В случае если собранием Собственников не принято решение об избрании Уполномоченного представителя, то его функция возлагается на старосту дома.

6.3. Совет МКД, председатель совета МКД избираются собственниками помещений МКД в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

6.4. На уполномоченного представителя собственников либо совет МКД, председателя совета МКД может быть возложено исполнение функций представителя управляющей организации по договору с Управляющей организацией.

6.5. Уполномоченный представитель либо председатель совета МКД имеет право:

- получать не позднее 20 календарных дней со дня обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за календарный год.
- осуществлять проверку объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) не чаще 2-х раз в год. Уведомлять управляющую организацию не позднее 10 календарных дней о дате проведения проверок;
- составлять акты о нарушении условий договора управления.

6.6. При избрании Собственниками нового Уполномоченного представителя, совета МКД во главе с председателем совета МКД информация об этом доводится до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

6.7. Управляющая организация ежегодно, в течение первого квартала года, следующего за отчетным представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, который подлежит рассмотрению на Общем собрании собственников. В отчете содержатся следующие сведения:

- о размере полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников средств в качестве платы за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением МКД;
- о списке должников - собственников помещений в МКД, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении настоящего Договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;
- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в МКД и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки;
- прочие вопросы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6.8. Контроль над качеством выполненных работ осуществляется посредством участия уполномоченных представителей Собственников жилых помещений в плановых и внеплановых профилактических осмотрах.

6.9. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и Пользователя, общему имуществу Собственников помещений в МКД, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий настоящего Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость с указанием виновной стороны.

6.10. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, Пользователя, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.11. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, возможных или явных причин и выявленных последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом МКД, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.12. При отсутствии Собственника или Пользователя, акт составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (соседей, родственников). Акт составляется в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, Пользователю. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с 01.09.2013 года и действует в течение одного года.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также к Соглашения к нему оформляются дополнительными соглашениями, распространяющиеся на всех Собственников настоящего договора, которые оформляются в той же форме, что и договор.

7.4. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон, а также по другим основаниям, предусмотренным законодательством и настоящим договором.

7.5. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников помещений допускается при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации. Данные нарушения должны быть неоднократными (в течение календарного года) и подтверждаться документально актами нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием Собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора передать имеющуюся в наличии техническую документацию (базы данных), указанные в Приложении № 6 к настоящему Договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решения собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения (й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах МКД и направляются в орган местного самоуправления (Администрация соответствующего района города Ярославля).

7.7. При отсутствии заявления одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия договора о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

Все уведомления в Управляющую организацию должны доставляться курьером под роспись ответственного лицу либо заказной почтой с уведомлением по юридическому адресу, указанному в разделе 10 настоящего договора.

Все уведомления (оповещения) для Собственников направляются: Уполномоченному представителю; размещаются на информационных стендах в подъездах; сообщаются на свободных полях соответствующих платёжных документов; доставляются курьером под роспись либо почтой с уведомлением.

Оплата по платёжным документам за соответствующий период является подтверждением ознакомления с информацией, содержащейся на полях соответствующих платёжных документов.

8.2. 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.

8.3. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, хранится у Управляющей организации и Уполномоченного представителя.

8.4. Независимость частей договора.

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.

8.5. Разрешение споров.

8.5.1. Споры, возникающие между Собственником и Управляющей организацией в процессе реализации настоящего договора, решаются по согласованию сторон. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение суда.

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

8.6. При изменении законодательства РФ договор подлежит приведению в соответствие в срок, установленный законодательством.

8.7. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в МКД после заключения настоящего договора, с момента передачи помещения (помещений) по передаточному акту или иному документу о передаче.

8.8. 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. Управляющая организация вправе привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя в целях реализации условий настоящего договора.

8.9. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

9.1. Отдельные условия настоящего договора устанавливаются следующими Приложениями, являющиеся неотъемлемыми частями настоящего Договора:

Приложение № 1	- Протокол общего собрания Собственников.
Приложение № 2	- Акт технического состояния общего имущества МКД на момент заключения Договора.
Приложение № 3	- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
Приложение № 4	- Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений
Приложение № 5	- Параметры качества коммунальных услуг, предоставляемых собственникам
Приложение № 6	- Перечень технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «РЭУ № 14»

Св-во о гос. рег. юр. лица от 26.06.2013 г.

Рег. орган: ИФНС России по Дзержинскому району г. Ярославля

150064 г. Ярославль, ул. Строителей, д.21

тел./факс 56-18-30, тел. бухгалтерии 53-82-04

ОГРН 1137602003637

ИНН/КПП 7602098892/ 760201001

р/сч № 40702810961142295987

Ярославский РФ ОАО «Россельхозбанк»

БИК 047888717, к/с 30101810900000000717, ОКВЭД 70.32.1

Генеральный директор

А.А. Матвеев

М.П.

Собственники дома №_13 по ул. Строителей:

(Подпись) (Бобренкова)

Утверждение Собственниками условий настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

11. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Телефон оператора Единого диспетчерского центра (круглосуточно) :73-28-28

Часы приема:

Понедельник - с 10.00 до 12.00

Вторник - с 16.00 до 19.00

Среда - с 16.00 до 19.00

Четверг - с 10.00 до 12.00

Должностные лица:

Генеральный директор управляющей организации – Матвеев Алексей Анатольевич

Главный инженер – Хитров Сергей Евгеньевич

Часы работы управляющей организации:

Понедельник - пятница с 8.00 до 17.00.

Перерыв на обед: с 12.00 до 13.00

Официальный интернет-сайт Управляющей организации: <http://reu-14.ru>

Приложение № 2
к договору б/н от 01.09.2013 года.

**Акт технического состояния
общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме 13 по ул. Строителей г. Ярославля**

Наименование элемента	Описание и назначение элемента	Количество, шт.	Площадь, кв. М	Техническое состояние элементов общего имущества
<u>Несущие конструкции здания</u>				
Фундаменты	материал:	-	-	
наружные, внутренние и капитальные стены	материал:	-	-	
Перегородки	материал:	-	-	
<u>Крыша</u>	неотъемлемая часть здания, служащая для защиты от атмосферных осадков, от воздействия жары и холода материал:	-	-	
<u>Чердак</u>	пространство между крышным покрытием и перекрытием верхнего этажа	-		
<u>Мансарда</u>	помещение, обустроенное в чердачном пространстве			
<u>Инженерное оборудование</u>	оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного помещения	-	-	
водопровод	центральный	-	-	
канализация	центральная	-	-	
горячее водоснабжение	центральное	-	-	
отопление	центральное	-	-	
газоснабжение	центральное, природный газ	-	-	
электроснабжение	центральное, 220 В	-	-	
вентканал	естественная вентиляция		-	
лифт	есть		-	
<u>Крыльцо</u>	обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня входа к уровню земли			
<u>Подъезд</u>	часть жилого дома, ограниченная лестничной клеткой		-	
тамбур	помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения			
лестничная клетка	часть подъезда, предназначенная для смены направления лестничных маршей или для оборудования входов в помещения			
лестница	наклонная поверхность, снабженная ступеньками определенного заложения		-	
<u>Коридор</u>	помещение, связывающее между собой несколько помещений			

<u>Электрощитовая</u>	Помещение, предназначенное для размещения электрооборудования			
<u>Мусоросборник</u>	помещение, предназначенное для очистки мусоропровода			
<u>Колясочная</u>	помещение, предназначенное для хранения колясок			
<u>Кладовые</u>	вне квартирные помещения, предназначенные для хранения личных вещей граждан и размещенные на этажах			
<u>Сушилка</u>	обустроенное помещение, предназначенное для сушки белья			
<u>Контора</u>	помещение, предназначенное для управления многоквартирным домом			
<u>Вход в подвал</u>	обустроенная площадка перед входом в подвал здания, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня подвала к уровню земли			
<u>Техподполье (подвал)</u>	технический этаж, предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций	-		
сарай	обособленные части подвала, предназначенные для хранения личного имущества граждан			
теплоузел (бойлерная)	помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования теплоснабжения			
водомерный узел	помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования холодного водоснабжения и канализации			
<u>Земельный участок</u>	земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, а также участок, примыкающий к дому с непосредственным выходом на него земельный участок принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве: (правовой статус земельного участка определяется основами земельного законодательства и нормативными актами г. Ярославля)	-		
<u>Дворовая территория</u>				
асфальтовое покрытие: проезда тротуара отмостки		-		
прочие замощения: грунт зеленые насаждения				
малые архитектурные формы (детские, бельевые, контейнерные, автомобильные площадки, скамейки и т.д.)				
ограждение	размер, материал:			

**Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
13 по ул. Строителей г. Ярославля**

(содержание и ремонт лифтового хозяйства осуществляется по отдельному договору со специализированной организацией по обслуживанию лифтов за счет тарифа, утвержденного на эти цели)

Виды работ	Периодичность
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома:	
а) стены и фасады:	
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
б) крыши и водосточные системы:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
уборка мусора и грязи с кровли	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
укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере выявления в течение пяти суток
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 и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения:	
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
г) печи, очаги, вентканалы:	
осмотры печей, очагов, осмотр и очистка дымоходов, газоходов, вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей, предтопочных листов и др.)	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов)
проверка дымоходов: кирпичные	один раз в три месяца
асбоцементные вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	один раз в год два раза в год
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	один раз в три года
д) внешнее благоустройство:	
плановые и частичные осмотры, в т.ч. оборудование детских игровых и спортивных площадок	два раза в год
закрытие и раскрытие приемков	два раза в год
установка урн	один раз в год
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
е) санитарная уборка жилищного фонда:	
влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	еженедельно
влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
мытье пола кабины лифта	ежедневно
мытье лестничных площадок и маршей	ежемесячно
мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, поручней, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	ежегодно в весенний период
ж) санитарная очистка придомовой территории:	
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	ежедневно в зимний период по мере необходимости
подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	в теплый период с периодичностью в зависимости от классности
уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры, сбор случайного мусора с газонов	один раз в двое суток в теплый период; ежедневно в теплый период

сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	по мере необходимости, не реже двух раз в год
вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора	по графику
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
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, воздухооборной и регулировочной арматуры (включая жилые помещения)	планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей, незамедлительно
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и за-воздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	один раз в год, по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
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 воздухооборников, 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
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
сезонные обходы и осмотры систем, включая жилые помещения	один раз в год
содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям 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 водоразборной арматуры), включая жилые помещения	планово - один раз в год, по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений, включая жилые помещения	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), включая жилые помещения	по мере выявления немедленно
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
утепление трубопроводов	по мере выявления
прочистка дренажных систем	один раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети, включая жилые помещения	два раза в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере выявления

обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	один раз в год
в) электроснабжение:	
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
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	один раз в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	ежемесячно
техническое обслуживание электроплит в жилых помещениях	один раз в год
ремонт отдельных элементов стационарных электроплит отечественного производства	по мере выявления в течение трех суток
проверка заземления электрокабелей	один раз в год
замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
проверка заземления оборудования	ежемесячно
г) специальные общедомовые технические устройства:	
техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
техническое обслуживание лифтов	по отдельному договору собственников со специализированным предприятием, по графику
д) мусоропроводы:	
профилактический осмотр мусоропровода и устранение мелких дефектов на стволах мусоропроводов и загрузочных клапанах	один раз в месяц
удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
уборка мусороприемных камер	ежедневно
очистка загрузочных клапанов мусоропровода	один раз в неделю
дезинфекция, дезинсекция мусоросборной камеры	ежемесячно
устранение засоров стволов мусоропроводов	по мере выявления в течение одних суток
мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	два раза в год
дезинфекция мусоросборников	один раз в месяц
1.3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) центральное отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) электроснабжение:	

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 устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
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
отключение 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
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 по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под деревянными зданиями	
устройство и ремонт вентиляционных продухов	
восстановление приемков, входов в подвалы	
2.2. Фасады:	
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, козырьков	
ремонт (восстановление) архитектурных деталей, облицовочных плиток, штукатурки, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей	
смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен	
утепление промерзающих участков стен	
замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах	
ремонт и окраска фасадов	
2.3. Перекрытия:	
частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки (утепление) и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	
2.4. Крыши:	

усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций	
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.	
замена водосточных труб	
ремонт и частичная замена участков рулонных кровель	
замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	
восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов	
устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	
ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	
ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
2.5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
установка доводчиков пружин, упоров и пр.	
смена оконных и дверных приборов	
2.6. Стены и перегородки:	
усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка трещин перегородок	
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;	
заделка отверстий, гнезд, борозд	
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
2.7. Лестницы, балконы, 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 по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	
частичная замена и укрепление металлических и деревянных перил	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных ограждений	
восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
восстановление прямиков, входов в подвалы	
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	

2.8. Полы:	
замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам, исходя из состояния и сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
2.9. Печи и очаги:	
все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях	один раз в год
ремонт и восстановление работоспособности дымоходов, газопроводов	один раз в год
2.10. Внутренняя отделка:	
выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
2.11. Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
утепление труб, приборов, расширительных баков	
восстановление разрушенной тепловой изоляции	
2.12. Холодное и горячее водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей
утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема)
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	
ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности	
замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды	
ремонт теплообменников (бойлеров), включая насосные установки; при закрытой схеме горячего водоснабжения	по мере выявления неисправностей
2.13. Канализация:	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании), по мере выявления дефектов
2.14. Газоснабжение:	
ремонт и замена общедомовых газовых сетей	по договору со специализированной организацией, по мере выявления дефектов
2.15. Электроснабжение и электротехнические устройства	

замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания (в т.ч. места общего пользования квартир коммунального заселения и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности) и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	
замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит отечественного производства	
2.16. Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений	при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании, по мере выявления дефектов
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании, по мере выявления дефектов
2.17. Мусоропроводы:	
планово-предупредительный ремонт	один раз в пять лет
восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	по плану
2.18. Специальные общедомовые технические устройства:	
ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	по договору со специализированной организацией (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
ремонт и замена лифтового оборудования	в соответствии с требованиями технической нормативной документации на системы и оборудование, по мере выявления дефектов
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	
ремонт и замена почтовых ящиков	
ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	
2.19. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
обрезка ветвей деревьев и кустарников, посадка зеленых насаждений, восстановление газонов	по плану и по мере необходимости
ремонт и замена отдельных элементов оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок для контейнеро-мусоросборников	по плану и по мере необходимости

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений

1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т. ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптико-волоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
2. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.
3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:
 - по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
 - на системе газоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
 - на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
 - на системе канализации - плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире;
 - по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
 - на системе отопления - соединительная и запорная арматура, расположенная на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления.
4. Собственник обязуется:
 - 4.1. обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, не допускать их повреждения.
 - 4.2. своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника;
 - 4.3. обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию, находящимся в помещении Собственника.

ПРИМЕЧАНИЕ: В данном приложении необходимо учитывать благоустройство и схемы инженерных коммуникаций и оборудования конкретного многоквартирного дома.

Параметры качества коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме 13 по ул. Строителей г. Ярославля.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, количества, надежности и экологической безопасности по ГОСТ Р 51617-2000:

- **холодное водоснабжение** – бесперебойное круглосуточное в течение года с постоянным соответствием состава и свойств воды санитарным нормам и правилам. Давление в точке разбора – от 0,03 МПа до 0,6 МПа;
- **горячее водоснабжение** - бесперебойное круглосуточное в течение года с постоянным соответствием состава и свойств воды санитарным нормам и правилам. Давление в точке разбора – от 0,03 МПа до 0,45 МПа. Температура в точке разбора: не менее 60°C - для открытых систем теплоснабжения; не менее 50°C – для закрытых систем теплоснабжения; не более 75°C – для любых систем теплоснабжения». Продолжительность перерывов для проведения плановых текущих и капитальных ремонтов устанавливается по согласованию с органами местного самоуправления;
- **водоотведение** - бесперебойное круглосуточное в течение года;
- **газоснабжение** – бесперебойное круглосуточное в течение года, постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям. Давление сетевого газа от 0,003 до 0,005 Мпа;
- **отопление** – бесперебойное круглосуточное в течение отопительного периода. Начало и окончание отопительного периода устанавливается органами местного самоуправления. Температура воздуха в жилых помещениях – не ниже +18°C, в угловых комнатах - +20°C (при температуре наружного воздуха не ниже -31°C и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений), в других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000;
- **электроснабжение** – круглосуточно в течении года, в соответствии с действующим законодательством, федеральным стандартам и иным обязательным требованиям;
- **максимально допустимая мощность** приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд – от 4 до 5 кВт/час.

