

ДОГОВОР № _____

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Костомукша

«___» _____ 2015 г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений), принятого путем заочного голосования (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме очного/заочного (нужное подчеркнуть) голосования от «___» _____ 20___ г. №), между Сторонами: с одной стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «Жилремстрой»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора **Ласица Николай Николаевича**, действующего на основании Устава, , и с другой стороны собственники жилого дома, расположенного по адресу: **г. Костомукша, ул. _____ дом № _____**, в лице Председателя совета дома _____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.2. При выполнении условий настоящего договора «Управляющая организация» и «Собственник» руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ № 354 от 06.05.2011 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ № 491 от 13.08.2006 г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170. 1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, не входящие в Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией только при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры; оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.6. Общая площадь жилых помещений состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.7. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.8. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, а также обеспечение снижения расходов на оплату коммунальных услуг за счет проведения мероприятий по энергосбережению, ресурсосбережению и повышению энергетической эффективности.

2. Предмет договора.

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется за плату в соответствии с условиями настоящего Договора, оказывать Собственнику услуги по управлению многоквартирным домом, выполнять работы по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. **Костомукша**, ул. _____, дом № _____, обеспечивать предоставление следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение (канализация) путем надлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей.

2.2. Состав общего имущества жилого дома определяется в соответствии с законодательством РФ (Приложение № 3). Техническое состояние общего имущества определяется Актом технического состояния общего имущества (Приложение № 5).

2.3. Перечень работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определены Приложением № 2 к настоящему договору.

2.4. Исполнение условий настоящего договора Управляющая организация осуществляет своими силами либо с привлечением организаций (независимо от их организационно-правовой формы), осуществляющих соответствующие виды деятельности, путем заключения с ними договора. Ответственность за действия таких организаций по исполнению условий настоящего договора несет Управляющая организация.

2.5. Управляющая организация ведет учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, оплачиваемых Собственником по настоящему договору.

2.6. Собственники помещений многоквартирного дома передают Управляющей организации право на заключение от своего имени и в пользу Собственников договоров на использование третьими лицами общего имущества (кроме теплового пункта) в многоквартирном доме, договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, по согласованию с Советом дома. Средства, полученные по таким договорам, носят накопительный характер и, в случае необходимости, могут быть направлены на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками по решению общего собрания.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. На своевременное и качественное получение услуг в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. На устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг.

3.1.3. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим договором через Председателя совета дома.

3.1.4. На получение дополнительных услуг за отдельную плату, о чем может быть направлено соответствующее предложение в Управляющую организацию.

3.1.5. На получение от Управляющей организации сведений, относительно порядка и размера оплаты услуг по настоящему Договору.

3.1.6. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги), либо возмещения понесенных им расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами.

3.1.7. По согласованию с Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией, при наличии технической возможности отказаться от предоставления отдельных видов коммунальных услуг. При получении согласования, отключение и

подключение инженерных сетей производится за счет Собственника с составлением соответствующего акта, подписанного представителем ресурсоснабжающей организации;

3.1.8. Участвовать в обследовании технического состояния общего имущества многоквартирного дома, в приеме выполненных работ по капитальному и текущему ремонту многоквартирного дома.

3.1.9. Обращаться в Управляющую организацию за разъяснениями по вопросам, вытекающим из условий договора и получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также иную информацию, связанную с обеспечением выполнения договора управления.

3.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.11. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию (по телефону 5-14-02) о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы по настоящему договору, в том числе за проживающих в жилом помещении граждан.

3.2.2. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.3. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.2.4. Допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварийных ситуаций.

3.2.5. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.2.7. 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. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.2.8. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории;
- е) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

ж) согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.2.9. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.2.10. Следить за техническим состоянием общего имущества, находящегося в жилом помещении. При обнаружении неисправностей на внутренних инженерных сетях многоквартирного дома, находящихся в помещении Собственника (тепловых сетях, сетях холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и т.п.) принимать возможные меры к их устранению и немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.2.11. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от Управляющей организации по вопросам:

- проведения работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренных Приложением № 2 к настоящему договору, оплаты расходов на текущий и капитальный ремонт с учетом предложений управляющей организации о сроке начала ремонтов, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонтов;
- утверждения либо изменения размера платы за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества;
- иные вопросы, касающиеся общего имущества.

3.2.12. Соблюдать Правила благоустройства, утвержденные в городе Костомукша, в том числе парковать транспортное средство исключительно в специально отведенных для этих целей местах.

3.2.13. Не допускать сбрасывания мусора, отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты в канализационную систему.

3.2.14. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, приводящим к засорам, не выбрасывать мусор (бытовой, крупногабаритный, строительный) на придомовых территориях, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Принимать меры по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.2. В случае неоплаты Собственником фактически потребленных коммунальных услуг ограничить техническими средствами получение Собственником коммунальных услуг, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Правительством РФ.

3.3.3. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

3.3.4. Производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в помещении Собственника, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему договору, требовать устранения выявленных недостатков.

3.3.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему договору.

3.3.6. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, Управляющая организация вправе

произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых собственниками в виде платы за капитальный ремонт, с последующим извещением собственников о таких расходах. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.7. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества жилого дома.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Осуществлять деятельность по настоящему договору, связанную с предоставлением услуг, самостоятельно либо с привлечением третьих лиц с заключением соответствующих договоров.

3.4.2. Обеспечивать техническое обслуживание и бесперебойную работу общедомового инженерного оборудования.

3.4.3. Обеспечить в установленные сроки устранение повреждений санитарно-технического и иного оборудования по получении от Собственника заявки, а в случае аварии – немедленно.

3.4.4. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с "Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ" (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95г. № 713 с изменениями и дополнениями).

3.4.5. Ежегодно в течение квартала по окончании текущего года управления (с 1 июля текущего года по июнь следующего включительно) предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего договора.

3.4.6. Анализировать расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и выносить предложения по изменению их стоимости для утверждения в установленном порядке.

3.4.7. Осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, технического обслуживания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.4.8. Обеспечивать сохранность имеющихся в наличии технического паспорта, проектной и исполнительной технической документации на многоквартирный дом.

3.4.9. Осуществлять подготовку предложений о проведении капитального и текущего ремонта дома, утверждения перечня работ, смет и сроков проведения ремонтов.

3.4.10. Использовать средства, поступающие в виде оплаты услуг по настоящему договору в соответствии с их целевым назначением.

3.4.11. Информировать собственников о проведении плановых и внеплановых ремонтных работах путем размещения уведомлений на информационных стендах, установленных на первых этажах каждого подъезда многоквартирного дома.

3.4.12. Обеспечивать своевременную подготовку жилого дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.4.13. При изменении размера платы за коммунальные услуги информировать Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.

4. Размер платы за услуги и работы, порядок ее внесения.

4.1. Собственник по настоящему договору обязуется вносить плату:

- за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- за коммунальные услуги;
- за управление многоквартирным домом;
- за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Отчисления на капитальный ремонт носят накопительный характер.

4.3. Расходование собранных средств на капитальный ремонт осуществляется на цели, определенные решением общего собрания собственников многоквартирного дома на основании отдельного соглашения или на устранение возникших аварийных ситуаций, требующих капитальных вложений.

4.4. Не использование помещений собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание, техническое обслуживание и ремонт многоквартирного дома.

4.5. В случае предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе требовать снижения размера платы за услуги по настоящему договору, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.7. Тариф на жилищную услугу (содержание, текущий и капитальный ремонт) ежегодно может индексироваться в пределах индекса изменения потребительских цен, учитывая техническое состояние общего имущества жилого дома, и используется для размера платы за жилое (нежилое) помещение в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств;

5.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику, если:

- Собственник не исполнил или ненадлежащим образом исполнил свои обязательства по договору;
- неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору произошло вследствие отсутствия доступа в помещения в многоквартирном доме;
- вред возник вследствие непреодолимой силы либо вины собственника или нанимателя или третьих лиц;

5.4. Собственники, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

6. Срок действия и порядок расторжения Договора.

- 6.1. Настоящий договор заключен сроком на _____ лет.
- 6.2. Договор действует с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.
- 6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на следующий период на тех же условиях.
- 6.4. Договор считается расторгнутым в случае ликвидации Управляющей организации или её реорганизации при отсутствии правопреемника.
- 6.5. На основании решения общего собрания собственники помещений многоквартирного дома вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условия такого договора, и принять решение о выборе иной Управляющей организации или изменении способа управления данным домом.
- 6.6. Досрочное расторжение договора управления по инициативе собственников помещений может быть произведено только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии полного возмещения Собственником фактически понесенных расходов Управляющей организацией.
- 6.7. В случае расторжения договора по решению общего собрания Собственник обязан уведомить Управляющую организацию о расторжении договора не менее чем за два месяца до даты расторжения договора с приложением протокола общего собрания собственников помещений и документов, подтверждающих факт неисполнения Управляющей организацией взятых на себя обязательств.

7. Заключительные положения.

- 7.1. Управляющая организация с целью реализации Федерального закона РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных. Собственник согласен, что персональные данные собственника и членов его семьи могут передаваться третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе на передачу этих данных специализированным организациям.
- 7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.
- 7.3. От имени Управляющей организации договор подписывается её директором. Подпись директора может быть выполнена в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи директора и его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись заверяется печатью Управляющей организации.
- 7.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя совета дома, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдавать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение №1 «Термины и определения»;
- Приложение №2 «Перечень обязательных работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;
- Приложение №3 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение №4 «Телефоны диспетчерской службы, обслуживающей организации, по которым осуществляется прием заявок».

- Приложение №5 «Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома в пределах эксплуатационной ответственности».

8. Юридические адреса и подписи сторон.

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной
ответственностью «Жилремстрой»**
186930, г.Костомукша, ул.Горняков, д. 15
Тел (81459)5-14-02
ИНН/КПП 1004012841/100401001
р/сч.40702810973000000423 в филиале
ОАО «Банк ВТБ» в г. Петрозаводск
БИК 048602811
к/сч. 30101810200000000811

Директор

_____ Н.Н. Ласица
М.П.

Собственник:

Председатель совета дома:

(Ф.И.О.)
Паспорт: серия _____ № _____
Когда выдан: _____
Кем выдан: _____

Председатель совета дома

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Помещение – часть многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

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

Общее собрание собственников – организованное, заранее запланированное мероприятие собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, целью которого является решение жилищно-коммунальных вопросов.

Совет многоквартирного дома – орган самоуправления, который создается и подчиняется, по всем вопросам своей деятельности, общему собранию собственников помещений.

Общее имущество – имущество, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном 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 многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 3 к настоящему договору.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Организация предоставления коммунальных услуг – постоянная готовность инженерных коммуникаций приборов учета и другого инженерного оборудования, входящих в состав общего имущества, к приему и передаче предоставляемых Собственникам услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулировке инженерных систем и т.д., а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника. Перечень обязательных услуг и работ, связанных с содержанием, установлен в Приложении № 2 к настоящему договору и может быть

изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 2 к настоящему договору.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций в соответствии с требованиями Собственника.

Потребители – лица (собственники, наниматели, арендаторы помещений), получающие услуги жилищно-коммунального назначения.

Капитальный ремонт (выборочный капитальный ремонт) – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за жилое помещение – включает в себя:

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

2) плату за коммунальные услуги.

Размер платы за жилое помещение устанавливается из расчета за 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридических и фактических действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения Собственников коммунальными и прочими услугами по поручению, в интересах и за счет Собственников, нанимателей и арендаторов помещений путем заключения договоров с третьими лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, в интересах Собственников как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам, лицам, пользующимся помещениями собственника.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и текущему ремонту (жилищные услуги).

Председатель совета дома – избранный из числа членов совета дома граждан, осуществляющий общественную деятельность в рамках предоставленных ему Собственниками полномочий.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем приложении термины применимы ко всему договору.

Директор

Председатель совета дома

_____ Н.Н. Ласица

М.П.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном 9ти этажном доме.

1. Содержание помещений общего пользования.

- 1.1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования:
 - а) влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних этажей;
 - б) влажное подметание лестничных площадок и маршей верхних этажей.
- 1.2. Мытье пола кабины лифта.
- 1.3. Очистка и влажная уборка мусорных камер:
 - а) удаление мусора из мусороприемных камер;
 - б) уборка мусороприемных камер.
- 1.4. Мытье и протирка загрузочных устройств мусоропровода:
 - а) очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода;
 - б) дезинфекция мусоросборников.

2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

- 2.1. Подметание территории в летний период.
- 2.2. Уборка газона.
- 2.3. Очистка урн.
- 2.4. Сдвигка и подметание снега
- 2.5. Вывоз твердых бытовых отходов.

3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

- 3.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки.
- 3.2. Замена разбитых стекол, окон и дверей в помещениях общего пользования.
- 3.3. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепления и ремонт трубопровода подвальной части многоквартирного дома, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей.

4. Проведение технических осмотров и текущий ремонт

- 4.1. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, электротехнических устройств.
- 4.2. Конструктивные элементы:
 - а) проведение осмотров (обследований) инженерного оборудования и коммуникаций зданий перед началом отопительного сезона.
- 4.3. Аварийное обслуживание на системах:
 - а) водоснабжения;
 - б) теплоснабжения;
 - в) канализации;
 - г) энергоснабжения (электрооборудование);
 - д) неисправности мусоропроводов;
 - е) лифт (неисправности лифта).
- 4.4. Дератизация.
- 4.5. Дезинсекция.

Директор

_____ Н.Н.Ласица

Председатель совета дома

М.П.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА.

В состав общего имущества входит:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях .

9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого, электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Директор

Председатель совета дома

_____ Н.Н.Ласица
М.П.

**Адрес и телефоны единой диспетчерской службы,
по которым осуществляется прием заявок.**

Диспетчерская служба – круглосуточно	
Адрес	Телефон
ул. Первооткрывателей, д.3	5-23-35
	+79212234674

Директор
_____ Н.Н. Ласица
М.П.

Председатель совета дома

АКТ

технического состояния общего имущества многоквартирного дома в пределах
эксплуатационной ответственности

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. _____ Адрес _____ многоквартирного _____ дома _____
2. Кадастровый номер _____
3. Серия, тип постройки _____ **жилой дом** _____
4. Год постройки **г.** _____
5. Степень износа _____ по _____ данным _____ государственного _____ технического _____ учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____ **нет** _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений _____ непригодными для проживания) _____
18. Строительный объем **куб.м.** _____
19. Площадь:
- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками **кв.м.** _____
- б) жилых помещений (общая площадь квартир) **кв.м.** _____
- в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме **кв.м.** _____
- г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) **кв.м.** _____
20. Количество лестниц _____ шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) **кв.м.** _____
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы **кв.м.** _____
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома **кв.м.** _____
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент		
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5.	Крыша		
6.	Полы		
7.	Проемы окна двери (другое)		
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, ванны, напольные электроплиты, телефонные сети и оборудование, сети приводного радиовещания, сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг, электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, газоснабжение, отопление (от внешних котельных), отопление (от домовой котельной), печи, калориферы, АГВ, (другое).		
11.	Крыльца		

Директор
_____ Н.Н. Ласица

Председатель совета дома

М.П.