

ДОГОВОР № _____
НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

г. Новокузнецк

« _____ » _____ 201__ г.

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новокузнецк, _____ дом _____, в лице Председателя совета многоквартирного дома:

(паспорт: серия: _____ № _____, выдан _____),

действующая(ий) на основании доверенности № _____ от _____ и решения общего собрания собственников (Протокол № _____ от « _____ » _____ 201__ г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

ООО «Управляющая компания № 1», в лице Генерального директора Глухова Владимира Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новокузнецк, _____, дом _____.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме № 491, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Кемеровской области и города Новокузнецка.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Собственники поручают Управляющей организации в течение срока действия Договора совершать все необходимые действия, направленные на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных денежных средств, а Собственники обязуются оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором и перечнем работ (услуг), приведенным в Приложениях № 2, 3, с учетом раздела границ эксплуатационной ответственности, указанных в Приложении № 4.

2.4 Услуги и работы, не указанные в Приложениях к настоящему Договору, оказываются и выполняются Управляющей организацией при письменном обращении Собственников, либо по заказ – наряду подписанному Председателем Совета МКД, за отдельную плату.

2.5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен только по соглашению Сторон путем заключения дополнительного соглашения на иные виды работ, которое становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Права и обязанности

3.1. Права и обязанности Управляющей организации:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших средств Собственников, а также самостоятельно привлекать других лиц (субподрядчиков) для выполнения соответствующих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять контроль за их деятельностью.

3.1.2. Требовать от Собственников своевременной оплаты работ / услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Управляющая организация от своего имени и в интересах Собственников вправе заключать договоры аренды подвальных, чердачных помещений, договоры на размещение наружной рекламы на фасаде многоквартирного дома, а также иные договоры с последующим использованием денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, контролировать исполнение данных договоров, а также получать агентское вознаграждение в размере, согласованном с председателем совета МКД либо утвержденном на общем собрании собственников.

3.1.4. Вносить предложения собственникам помещений о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.5. Требовать доступа в помещения Собственников для проведения работ, предусмотренных настоящим Договором, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещений в заранее согласованные сроки, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.1.6. Заключать договоры, направленные на достижение целей, установленных п. 1.1 настоящего Договора, с любыми физическими и юридическими лицами, имеющими право на соответствующий вид деятельности.

3.1.7. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору другим лицам.

3.1.8. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, причины их возникновения в пределах границ эксплуатационной ответственности.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.10. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением N 2,3 к настоящему Договору. План по текущему ремонту общего имущества и перечень соответствующих работ на очередной год согласуется с Председателем совета многоквартирного дома.

3.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятому по заявленному вопросу.

3.1.12. Ежемесячно предоставлять акт выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору в течение месяца, следующего за отчетным периодом.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в подъездах многоквартирного дома или через Председателя совета многоквартирного дома. Если невыполнение работы или не оказание услуги могут быть выполнены позже, предоставить информацию о сроках их выполнения.

3.1.14. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении настоящего Договора.

3.1.15. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, а также общее имущество дома в соответствии с их назначением.

3.2.2. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри занимаемого Собственником помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.3. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения.

3.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, находящимися в занимаемом помещении.

3.2.5. В случае порчи и (или) загрязнения общего имущества в многоквартирном доме привести его в первоначальное состояние и возместить причиненный ущерб.

3.2.6. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения своими силами осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.2.7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях и повреждениях инженерных коммуникаций (санитарно-технического и иного оборудования) и строительных конструкций дома, в том числе жилых и (или) нежилых помещений, немедленно принимать возможные меры по их устранению.

3.2.8. Обеспечивать доступ работников Управляющей организации в занимаемые помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, устранения аварий и осуществления соответствующего контроля.

3.2.9. В случае отсутствия Собственника в помещении более 24 часов сообщать Обслуживающей организации свои контактные телефоны, а также телефоны лиц, имеющих доступ в помещение Собственника на случай необходимости устранения аварийных ситуаций.

3.2.10. Нести бремя расходов на содержание помещения и общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.11. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.12. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право на льготы по оплате жилищных услуг как в отношении самих Собственников, так и иных лиц, пользующихся их помещениями на законных основаниях.

3.2.13. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.2.14. В течение трех календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные документы, подтверждающие право на помещение, а также сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (арендатора) / наименования и реквизитов организации.

3.2.15. Участвовать в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.16. Выбрать на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома и Председателя совета МКД для представления интересов всех Собственников помещений перед Управляющей организацией, выдать Председателю совета соответствующую доверенность.

3.2.17. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества;

- уведомлять Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения для получения соответствующего разрешения.

3.2.18. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.2.19. В случае необходимости проведения ремонтных работ на общем имуществе, расположенном в жилом помещении, обеспечить беспрепятственный доступ к такому имуществу и освободить пространство, необходимое для выполнения соответствующих работ в целях предотвращения повреждения имущества, принадлежащего Собственнику.

3.3. Председатель МКД обязан:

- действовать разумно и добросовестно в интересах собственников помещений в МКД

№ _____ по ул. _____ г.Новокузнецка;

- осуществлять руководство текущей деятельностью Совета многоквартирного дома;

- осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо управления многоквартирным домом;

- получать в Управляющей организации акт выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД ежемесячно в период с 15 по 20 число и в течение 3-х дней с момента получения, проверить качество выполненных работ (оказанных) услуг и подписать его, либо в письменной форме направить Управляющей организации мотивированный отказ от подписания, либо по приглашению должностного лица Управляющей организации, прибыть в согласованное время для разрешения возникших разногласий. В случае неполучения Управляющей организацией подписанного акта выполненных работ (оказанных услуг) или письменного мотивированного отказа от его подписания, а также неявки Председателя совета МКД в согласованное время для разрешения разногласий, работы (услуги), подлежащие передаче по акту выполненных работ (оказанных услуг), считаются выполненными в установленный срок и надлежащего качества;

- в случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств по содержанию общего имущества МКД, сообщить об этом в течение 1-х суток путем направления в адрес УК претензии;

- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

- нести иные обязанности предусмотренные Положением о Совете многоквартирного дома.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, который реализуется путем:

- ежемесячного предоставления Управляющей организацией акта выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

- ежегодного предоставления Управляющей организацией отчета о проделанной работе по настоящему Договору;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений с обязательным уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания за десять рабочих дней (с указанием даты, времени и места);

- участия в проведении осмотров общего имущества в многоквартирном доме в согласованные с Управляющей организацией сроки;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений в Управляющую организацию.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору) помещения в случае сдачи его в наем (аренду).

3.4.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Плата за жилое помещение для Собственника в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание, ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия данного решения на общем собрании собственников многоквартирного дома.

- плату за вывоз и утилизацию ТКО, КГО; дератизацию и дезинсекцию; оказание паспортно-учетных услуг и услуг по начислению, согласно тарифов устанавливаемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, с которыми Управляющая организация заключает соответствующий договор.

4.2. Плата за помещения для нанимателей помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание, текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, за вывоз и утилизацию ТКО по тарифам, устанавливаемым перевозчиком, с которым Управляющая организация заключает соответствующий договор;

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания собственников помещений МКД, оформленным Протоколом общего собрания, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3.1. В случае непринятия общим собранием собственников решения об установлении платы за содержание и ремонт общего имущества, размер платы устанавливается органом местного самоуправления (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

4.3.2. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов, предварительно уведомив собственников помещений в МКД о таком изменении.

4.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.5. Плата за содержание и ремонт помещения по настоящему Договору вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5.1. Плата за содержание и ремонт помещения по настоящему Договору собственниками (арендаторами) нежилых помещений вносится до 20 числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, согласно выставленных Управляющей организацией счет-фактуры и акта выполненных работ (оказанных услуг).

4.6. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.7. Собственники не вправе требовать уменьшения платы за выполненные работы и оказанные услуги по настоящему Договору в случае самостоятельного проведения ремонтных работ общего имущества без предварительного письменного согласования соответствующих работ с Управляющей организацией.

4.8. Собственники вправе осуществить предоплату за содержание и ремонт общего имущества за текущий месяц и более длительные периоды.

4.9. Работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по договоренности Сторон.

4.10. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД подлежит ежегодному пересмотру с 01 января года, следующего за годом, в котором был заключен договор, на коэффициент-дефлятор, устанавливаемый Правительством РФ и учитывающий изменение потребительских цен на товары (работы, услуги) в предшествующем периоде (на основании документов и постановлений, не противоречащих действующему законодательству).

Коэффициент-дефлятор определяется ежегодно на каждый следующий календарный год в порядке, установленном Правительством РФ.

Об изменении размера платы Управляющая организация извещает Собственников путем направления уведомления без оформления соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

4.11. За выполнение своих функций по реализации настоящего договора Собственник уплачивает Управляющей организации вознаграждение в размере 1 рубль за 1 кв.м. общей площади МКД.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых на себя обязательств, в границах эксплуатационной ответственности.

5.3. Управляющая организация несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный собственникам помещений, в результате виновных действий (бездействий).

5.4. Собственники несут ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный в результате противоправных действий / бездействий.

5.5. Собственник и иной законный пользователь помещения многоквартирного дома, не обеспечивший без уважительной причины своевременный доступ в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для проведения профилактических осмотров, устранения аварийных ситуаций, несет ответственность за ущерб как перед Управляющей организацией, так и перед другими лицами в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность:

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

- за действия Собственников помещений или третьих лиц на общедомовом оборудовании, осуществленные без согласования с Управляющей организацией, а также за противоправные действия третьих лиц на общедомовом оборудовании;

- за использование Собственниками общего имущества не по назначению;

- за аварии, произошедшие не по ее вине, в том числе при невозможности предвидеть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, бесхозное обращение с имуществом и т.п.);

- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;

- за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники не профинансировали его содержание и ремонт.

5.7. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего Договора.

6. Форс-мажор

6.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор считается заключенным сроком: _____.

7.2. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Все изменения к настоящему Договору оформляются в письменной форме путем составления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Собственников в случае выявления и признания судом работ оказываемых Управляющей организацией некачественными.

7.4. Договор считается действующим в случае несоблюдения Собственниками порядка и основания расторжения Договора установленных действующим законодательством РФ.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на работы и услуги во время действия настоящего Договора.

7.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Сторонам не удалось достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу. Второй экземпляр Договора хранится у уполномоченного представителя Собственников.

8.3. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Перечень приложений к Договору

9.1. Приложение № 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

9.2. Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, включая аварийное и диспетчерское обслуживание.

9.3. Приложение № 3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

9.4. Приложение № 4. Границы эксплуатационной ответственности объектов жилищного фонда на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

9.5. Приложение № 5. Расшифровка тарифа по Договору № _____ от «___» _____ г.

10. Адреса и реквизиты Сторон

Управляющая организация

ООО “УК № 1”

Адрес: 654000, г. Новокузнецк, ул. Глинки, 24

ОГРН 1174205005083

ИНН 4253037432 КПП 425301001

Р/сч _____

Кор/сч _____

БИК _____

_____/_____/

**Председатель совета
многоквартирного дома:**

_____/_____/

**Состав
общего имущества в многоквартирном доме**

Вид объектов общего имущества
а) 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: <ul style="list-style-type: none">- межквартирные лестничные площадки,- лестницы,- лифты, лифтовые и иные шахты,- коридоры,- колясочные,- чердаки,- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
б) крыши;
в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
д) 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): <ul style="list-style-type: none">- 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;- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одного помещения в доме;- 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, 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;
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая организация:

**Председатель Совета
многоквартирного дома:**

_____ / _____ /

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, включая диспетчерское и аварийное обслуживание

№ пп	Наименование работ и услуг	
1	Инженерное оборудование	
	Проведение общих осмотров (весенне-осенний составление акта (кроме квартир)).	
	Частичные осмотры систем центрального отопления внутри квартиры (по заявкам жильцов)	
	Частичные осмотры холодного водоснабжения, канализации внутри квартир (по заявкам жильцов)	
	Частичные осмотры электроснабжения (чердачное, подвальное помещение и лестничная клетка)	
	Частичные осмотры системы холодного водоснабжения, отопления, канализации в чердачных, подвальных помещениях и на лестничных клетках.	
2	Работы, выполняемые при частичных осмотрах (в пределах норм времени, отводимого на осмотр)	
	Уплотнение, набивка сальников, регулировка запорной арматуры	
	Укрепление, зачеканка и частичная изоляция трубопроводов	
	Проверка исправности канализационной вытяжки	
	Проверка канализационных колодцев	
	Снятие параметров общедомовых приборов учета	
	Замена электроламп ремонт выключателей, патронов	
	Мелкий ремонт электропроводки	
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замены сопротивления изоляции проводов, осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.	
	Закрытие чердаков и подвалов на замки.	
3	Вентиляция	
	Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах	
	Прочистка дымовых вентиляционных каналов	
4	Уборка придомовой территории и периодичность работ	
	Холодный период	Асфальтовое покрытие
	Уборка свежевыпавшего снега	Будни
	Очистка кровли от снега	По заявке
	Посыпка территории песком или смесью	1 раз в сутки во время гололеда
	Подметание территории в дни без снегопада	Будни
	Уборка контейнерных площадок	Будни
	Уборка дворовых территорий механизированным способом	По мере необходимости
	Рыхление снега на территории в весенний период	По мере необходимости
	Вывоз крупногабаритных отходов	По мере необходимости, не реже 1 раза в 2 недели
	Теплый период	
	Подметание территории	Будни
	Очистка урн от мусора	Будни
	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в 2 суток
	Уборка контейнерной площадки	Будни
	Покос травы, сгребание травы	По заявке
	Побелка деревьев и поребриков	1 раз в год
5	Периодичность по санитарному содержанию лестничных клеток	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раза в неделю
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
	Мытье окон	2 раза в год
6	Содержание подвалов и чердаков	
	Уборка от мусора	1 раз в год

Управляющая организация:

Председатель Совета
многоквартирного дома:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ

Работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ пп	Наименование работ и услуг
1	Строительные конструкции
1.1.	Лестничные клетки
	Ремонт лестничных клеток
	Ремонт помещений узлов управления
	Наименование работ и услуг
1.2.	Фундаменты и стены подвальных помещений
	Ремонт, восстановление стен подвала путем перекладки и усиления стен
	Ремонт приямков, вход в подвал
	Устройство (заделка) вентиляционных продухов
	Устройство решеток на подвальные окна
1.3.	Фасады и стены
	Ремонт гладкой поверхности стен фасадов
	Ремонт и отделка цоколя, пантуса
	Перекладка кирпичных карнизов
	Ремонт, устройство козырьков над подъездами
	Ремонт крылец
	Ремонт балконных плит
	Ремонт балконных козырьков
	Заделка и герметизация швов и стыков
	Утепление промерзающих участков стен, углов со стороны помещения
	Установка новых домовых знаков и наименование улиц
1.4.	Кровля
	Ремонт кровель до
	Замена водосточных труб
1.5.	Окна и двери
	Смена и установка деревянных оконных рам
	Вставка недостающих стекол (остекление)
	Смена и установка деревянных дверных полотен, металлических дверей
	Замена деревянных чердачных люков на металлические
1.6.	Перекрытия
	Ремонт полов в МОП
	Укрепление чердачного перекрытия
	Ремонт железобетонных плит перекрытия
1.7.	Мусоропровод
	Ремонт загрузочных устройств, клапанов, мусоросборных камер, стволов.
	Инженерное оборудование
2.1.	Система отопления
	Установка, смена запорной и регулирующей арматуры
	Замена участков трубопровода, с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием
	Замена распределительного трубопровода отопления (розлив)
	Замена стояков и подводок до запорной арматуры
	Замена подъездного отопления
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов отопления
	Замена задвижек
	Установка насосов в жилых домах, установка приборов учета в МОП
2.2.	Система ХВС и ГВС
	Установка, смена кранов, вентилях и др. запорной арматуры
	Замена участков трубопровода с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием.
	Замена распределительной сети трубопроводов холодной и горячей воды (розлив)
	Замена стояков и подводок до запорной арматуры
	Замена задвижек
	Установка насосов в жилых домах
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов
	Установка приборов учета
2.3.	Система канализации
	Замена канализационных труб с фасонными частями (обслуживание более 1 квартиры)
	Ремонт внутреннего водостока
2.4.	электрооборудование
	Вынос или замена ВРУ
	Ремонт этажных щитков
	Замена электропроводки, перетяжка проводов

	Замена приборов учета электроэнергии на хоз. нужды дома
	Установка светильников в МОП, светильников наружного освещения
	Восстановление цепей заземления
	Замена и установка автоматических систем контроля
2.5.	Вентиляция
	Ремонт и замена зонтов над вентиляционными шахтами
	Восстановление вентиляционных шахт
2.6.	мусоропровод
	Ремонт загрузочных устройств, клапанов, мусоросборных камер, стволов
3.0.	Внешнее благоустройство
	Ремонт разрушенных участков асфальтобетонного покрытия подъездов, тротуаров, отмосток
	Ремонт контейнерных площадок, установка новых контейнерных площадок
	Изготовление, установка газонных ограждений
	Установка малых форм.
	Валка деревьев
	Ремонт, окраска детского оборудования, скамеек, малых форм
4.0	Прочие работы
	Проведение энергоаудита здания

Управляющая организация:

**Председатель Совета
многоквартирного дома:**

_____ / _____ /

_____ / _____ /

ГРАНИЦЫ

Эксплуатационной ответственности объектов жилищного фонда на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

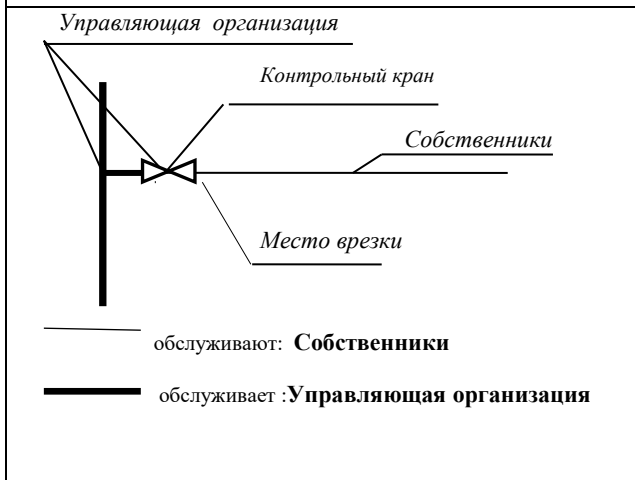
Границы ответственности по внутренним сетям систем отопления, холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения

водопровод:

Холодное водоснабжение:

Границей обслуживания ответственности по внутридомовым сетям холодного водоснабжения является:

Место врезки подводки холодной воды от контрольного крана



Управляющая организация обслуживает:

Трубопровод от наружной стены здания, узел холодной воды, розлив, стояки холодной воды, подводки до контрольного крана, включая к/кран

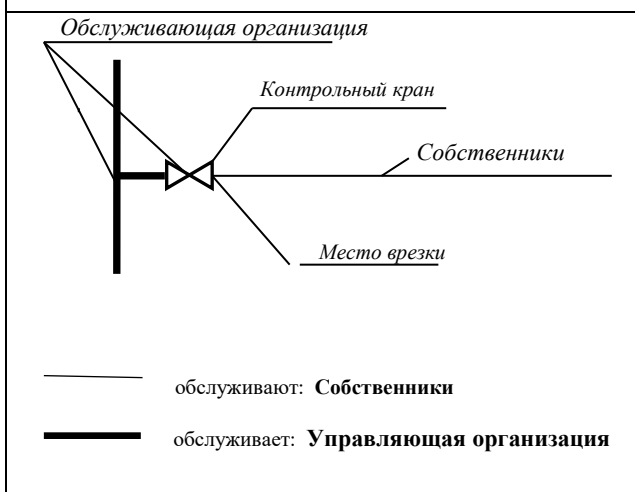
Собственники обслуживают:

подводку холодной воды от к/крана

Горячее водоснабжение:

Границей обслуживания ответственности по внутридомовым сетям горячего водоснабжения является:

Место врезки подводки горячей воды с контрольным краном



Управляющая организация обслуживает:

розлив горячей воды от индивидуального теплового пункта (ИТП), стояки горячей воды, подводки до контрольного крана, включая к/кран

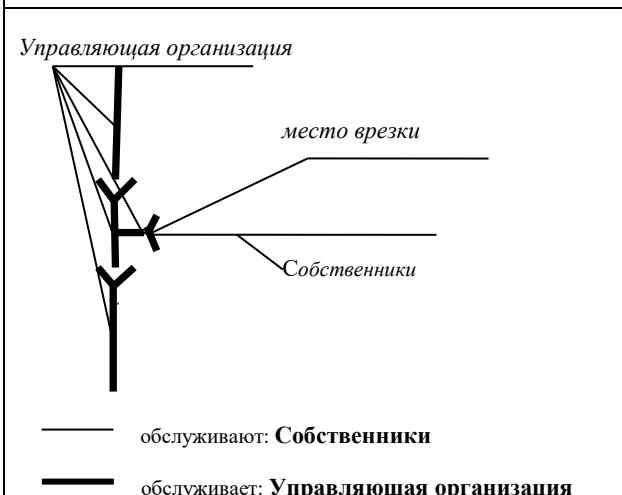
Собственники обслуживают:

подводку горячей воды от к/крана

канализация:

Границей обслуживания ответственности по внутридомовым сетям канализации является:

Место врезки в лежак канализации в подвальном помещении



Управляющая организация обслуживает:

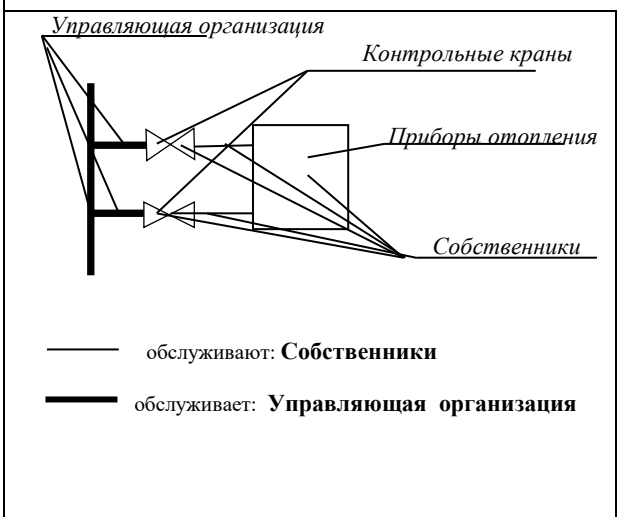
Лежак канализации в подвальном помещении до канализационного колодца, включая вертикальные и горизонтальные стояки

Собственники обслуживают:

Трубопровод канализации и сантехприборы от места врезки в лежак, стояк

отопление:

Граница обслуживания ответственности по внутридомовым сетям отопления:



Управляющая организация обслуживает:

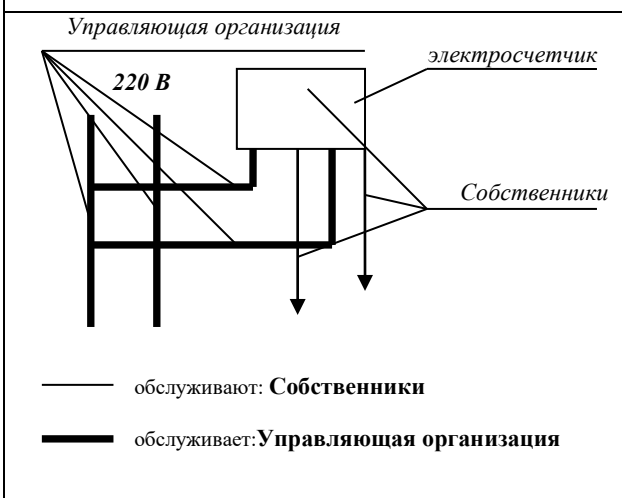
От первого ответного фланца задвижки в ИТП, включая ИТП, розлив отопления, общедомовые стояки отопления

Собственники обслуживают:

*Приборы отопления от крана (включая кран)
При отсутствии кранов - до врезки в прибор отопления*

электроснабжение:

Граница обслуживания ответственности по внутридомовым сетям электроснабжения:



Управляющая организация обслуживает:

От контактных соединений наконечников кабелей электроснабжающей организации, ВРУ, аппаратуры защиты, электрические щитки осветительных установок помещений общего пользования

Собственники обслуживают:

внутренние разводки и электрооборудование от индивидуального прибора учета электрической энергии (включая электросчетчик)

Управляющая организация:

_____ / _____ / _____

**Председатель Совета
многоквартирного дома:**

_____ / _____ / _____

Расшифровка тарифа по Договору № _____ от «___» _____ 20__ г.

Цена услуг, оказываемых непосредственно Управляющей организацией, включенных в статью «содержание»:

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Единица измерения	Стоимость работ (услуг) в руб.	Состав работ
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов здания	М ²	4,29 руб.	Согласно п. 1,2,3 Приложения №2 настоящего договора
2	Санитарное содержание лестничных клеток и уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	М ²	3,40 руб.	Согласно п. 4,5,6 Приложения №2 настоящего договора

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Единица измерения	Стоимость работ (услуг) в руб.
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	М ²	2,60 руб.
2	Услуга управления домом	М ²	1,00 руб.

Цена услуг, оказываемых непосредственно Управляющей организацией, включенных в статью «ремонт»:

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Единица измерения	Стоимость работ (услуг) в руб.
1	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	М ²	___ руб.

Цена услуг, устанавливаемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности:

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Единица измерения	Стоимость работ (услуг) в руб.
1	Дератизация, дезинфекция и дезинсекция	М ²	0,19 руб.
2	Паспортно-учетные услуги и услуги по начислению	М ²	0,47 руб.
3	Вывоз мусора Пользование и техническое обслуживание пластиковых контейнеров ТБО	М ²	1,30 руб.
4	Сбор, вывоз и утилизация КГО	М ²	0,20 руб.

Управляющая организация:

_____ / _____ /

**Председатель Совета
многоквартирного дома:**

_____ / _____ /