ДОГОВОР №____

Управления многоквартирным домом

Московская обл., г. Подольск «9» октября 2012г.

Управление жил. Администрации г. Подольска организатор конкурса в лице начальника Ужих, председатель комиссии Гашаева В.В.

(Ф.И.О. собственника (ов))

являющийся (являющиеся) на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на Помещение)

собственником (собственниками) Помещения, расположенного по адресу: _____

общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м., именуемый (ые) в дальнейшем **«Собственник"** с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Южный Парк»**, в лице Генерального директора Токаренко Наталии Анатольевна, действующей на основании Устава предприятия, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»** с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 161 Жилищного кодекса РФ и протокола конкурса по выбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **МО, г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. № 4, корп. 1** (далее – жилой дом).

1.2. Условия настоящего Договора определены ст.162 Жилищного кодекса РФ и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **М.О., г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. № 4, корп. 1** обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещения в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирном домом деятельность.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. осуществлять выбор, по соглашению с Собственником (собственниками), обслуживающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры; заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями;

3.1.2. представлять интересы Собственника в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

3.1.3. выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, на отдельные виды работ и услуг по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту;

3.1.4. контролировать и требовать исполнения договорных обязательств организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные и прочие услуги, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг;

3.1.5 осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

3.1.6. организовать начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги;

3.1.7. устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.1.8. устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;

3.1.9. подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, расчет расходов на их проведение, а также подготавливать предложения Собственникам относительно

необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера оплаты на капитальный ремонт для каждого Собственника;
3.1.10. проверять техническое состояние общего имущества;
3.1.11. подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;
вносить предложения на очередном общем собрании Собственников по расчету размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
3.1.12. принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
3,1.13. осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций;
3.1.14. выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий. Справки и иные документы выдаются Собственнику бесплатно за исключением: а) документы по согласованию перепланировки; б) локальные сметные расчеты (составление и выдача); Оплата выдаваемых справок и иных документов производится в соответствии с утвержденным прейскурантом цен;
3.1.15 вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность;
3.1.16. реализовывать мероприятия по ресурсосбережению;
3.1.17. границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:
а) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первый вентиль)
от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
в) на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире),
г) на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу многоквартирного дома.
Неотъемлемым приложением к настоящему Договору является Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (Приложение № 5);
3.1.18. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях Собственников Помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений;
3.1.19. организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки Собственника на проведение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;
3.1.20. выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков;
3.1.21. своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях и ограничениях подачи коммунальных услуг;
.1.22. обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его повреждения;
3.1.23. совершение других, юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом, выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;
3.1.24 оказание прочих услуг Собственнику.
3.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствии, Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.
3.3. Управляющая организация вправе:
3.3.1.выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, путем привлечения третьих лиц;
3.3.2. осуществлять накопления денежных средств на капитальный ремонт, вести учет поступающих на капитальный ремонт денежных средств, накапливать, хранить, управлять и распоряжаться полученными денежными средствами на условиях взаимного кредитования;
3.3.3. приостанавливать или ограничивать подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа за месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:
а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров оплаты, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности , заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

3.4.16. при отчуждении помещения третьим лицам, сообщить об изменении Собственника помещения в управляющую организацию в течение трех дней с момента прекращения права собственности на помещение;
3.4.17. при планировании выезда из жилого помещения на срок более 2-х суток, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые приборы, кроме холодильников и морозильных камер;
3.4.18. в случае возникновения необходимости проведения управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.
3.5. Собственник вправе:
3.5.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом внутри помещения;
3.5.2. требовать от управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством РФ;
3.5.3. на своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
3.5.4. участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ;
3.5.5. на снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления, в порядке, установленном постановлением Главы г.Подольска;
3.5.6. на возмещение убытков, понесенных по вине управляющей организации;
3.5.7. требовать начисления жилищно-коммунальных услуг с учетом имеющихся у Собственника и/или членов семьи Собственника льгот в порядке, установленном законодательством РФ;
3.6. Собственник не вправе:
3.6.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу, а также иного Общего имущества;
3.6.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
3.6.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
3.6.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
3.6.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
3.6.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
3.6.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ИСПОЛНЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ПОРУЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ИХ КОММУНАЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ

4.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется заключать Договоры на предоставление коммунальных услуг в соответствии с перечнем, установленном в Приложении № 3;
4.2. С целью надлежащего исполнения настоящего Договора Собственник обязуется своевременно выдать Управляющей организации доверенность на совершение юридических действий, указанных в п.2.1. настоящего Договора;
4.3. Управляющая организация обязуется исполнять данное ей поручение в соответствии с указаниями Собственника и условиями настоящего Договора.
4.4. Управляющая организация вправе отступить от указаний Собственника, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах самого Собственника. Управляющая организация обязана уведомить Собственника о допущенных отступлениях, как только уведомление стало возможным;
4.5.. Управляющая организация обязана лично исполнить данное Собственником поручение, своевременно информировать собственника по его запросу о ходе исполнения поручения, способствовать своевременной передаче коммунальных услуг от ресурсоснабжающих организаций Собственнику;
4.6. Собственник обязуется обеспечивать Управляющую организацию средствами, необходимыми для исполнения поручения по заключению договоров на предоставление коммунальных услуг;
4.7. Собственник обязан, по акту выполненных работ, принять от Управляющей организации все исполненное ею по настоящему Договору;
4.8. Собственник вправе отменить поручение во всякое время, с обязательным письменным уведомлением Управляющей организации об отмене поручения не менее чем за 7 дней;

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:
- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

5.2. Плата и услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 2;

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома, с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание, ремонт помещений, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Подольска;

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных Администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым Подольским городским Советом депутатов в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5. Собственник вносит плату за жилищно-коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации.

5.6. В случае не получения Собственником платежной квитанции за оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилого дома, Собственник обязан прибыть в Управляющую организацию и получить дубликат платежной квитанции и своевременно оплатить вышеуказанные услуги, на расчетный счет Управляющей организации, согласно п. 5.5. Настоящего договора.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименования дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня выставления счета.

5.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника в жилом помещении более 5 полных календарных дней осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение после предоставления собственником документов, подтверждающих отсутствие собственника в жилом помещении.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору, сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
6.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
6.9. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г.Подольска в соответствии с действующим законодательством.
6.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение пяти лет.
8.2. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.
8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
8.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров на общем собрании собственников помещений.
В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.
10.2. 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.
10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:
Перечень общего имущества в многоквартирном доме.
Перечень работ по содержанию и текущему ремонту.

Перечень коммунальных услуг.
Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником.
Термины и определения.
Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 4 к настоящему Договору.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

11.1.Собственник (собственники)
11.1.1._____
_____Дата
рождения_____Паспорт_____№_____
Выдан_____
Адрес регистрации_____

11.1.2._____
_____Дата
рождения_____Паспорт_____№_____
Выдан_____
Адрес регистрации_____

11.1.3._____
_____Дата
рождения_____Паспорт_____№_____
Выдан_____
Адрес регистрации_____

11.1.4._____
_____Дата
рождения_____Паспорт_____№_____
Выдан_____
Адрес регистрации_____

11.2 Управляющая организация:
ООО «Южный Парк»
Юридический адрес: 123103, г. Москва, ул. Живописная, д. 3, корп. 1
Фактический адрес: 142134, МО, г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4а
ИНН 7734608638, КПП 773401001,
ОГРН 1097746000351
р/с 40702810940330003407 Сбербанк России, г. Москва, Подольское ОСБ №2573
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225 ОКПО 60371180
Телефон/факс: 8 (4967) 65-07-09, 8 (495) 730-84-11, 730-84-12

Собственник (собственники):
Начальник Управ
председатель комиссии
Гашева В.В.

Управляющая организация:
Генеральный директор_____/Токаренко Н.А./
М.П.

Приложение №1 к Договору на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома от _____20__г.№____

Перечень общего имущества в многоквартирном доме.

1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме:

□ межквартирные лестничные площадки,
□ лестницы,
□ лифты,
□ лифтовые и иные шахты,
□ мусоропроводы,
□ коридоры,
□ технические этажи,
□ чердаки,
□ подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),
□ крыши,
□ ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
□ механическое оборудование,
□ электрическое оборудование,
□ санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений обслуживающее более одного помещения,
□ земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

- В имеющихся клетках «галочкой» выделяются те объекты, которые входят в состав Общего имущества многоквартирного дома.

Собственник (собственники)

Заместитель УЖКХ, председатель комиссии

Гашаева В.В.

Управляющая организация:

Генеральный директор _____/Токаренко Н.А./

М.П.

Приложение № 2 к Договору на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома от _____20__г.№_____

3. Перечень работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме

Настоящий перечень составлен в соответствии с Решением Подольского городского Совета депутатов от 30 ноября 2005 года № 3/17 «Об утверждении перечня работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме».

№ п/п	Системы	Наименование работ	Период выполнения
3.1 Перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме			
1. Работы, выполняемые при подготовке к весеннее-летнему периоду			
1.1.	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний, а также остановка и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаерированной водой после проведения гидравлических испытаний	после завершения отопительного периода
1.2.	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до конца февраля
		Подготовка работы системы канализации (внутренней и наружной): укрепление трубопроводов, устранение повреждений воронок, колен, труб, зачеканка фасоновых частей.	апрель
1.3.	Водоснабжение и канализация	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	май
1.4.	Кровля	Очистка скатных кровель и козырьков над подъездами от снега, при толщине снежного покрова не более 30 см.	по мере необходимости
2. Работы, выполняемые при подготовке к осеннее-зимнему периоду			
2.1.	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов (листвы и мусора).	сентябрь
		Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 20% от площади кровли независимо от материала кровли.	по графику, по мере необходимости
		Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения)	по графику, по мере необходимости
		Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов.	по графику, по мере необходимости 1 раз в год
2.2.	Система отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разборки ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду.	1 раз в год и после ремонта системы
		Гидравлическое испытание системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда», а также требованиям технадзора энергоснабжающей организации.	график
		Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулировочной арматуры, смазка, очистка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек.	1 раз в год и по мере необходимости

		Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости.	график
		Снятие и установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрение дисков задвижек, проверка плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе.	1 раз в 3 года
		Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения).	до начала отопительного периода
		Снятие показаний приборов на элеваторном узле(давление, температура теплоносителя до и после элеватора) с ведением журнала.	1 раз в месяц в течении отопительного сезона
2.3.	Системы холодного и горячего водоснабжения	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулировочной арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек.	1 раз в год и по мере необходимости
		Гидравлическое испытание системы, проходящей по техподполью, до отсекающей арматуры по стоякам – подающего и циркуляционного трубопроводов	график
		Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости.	график
		Снятие и установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрение дисков задвижек, проверка плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе.	1 раз в 3 года
		Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения).	до августа текущего года
		Консервация поливочной системы (отсечение от системы ХВС, слив воды).	до середины сентября
2.4.	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	по мере необходимости до начала сентября
2.5.	Ремонт внутренних помещений	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	график
		Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год, график
		Остекление, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка скобяных изделий	по графику, по мере необходимости
		Ремонт и укрепление входных, междуэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура), установка скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей	график
		Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций (не отданных в аренду жителям дома).	постоянно
2.6.	Фасад	Восстановление незначительных нарушений в	график

		отделке цоколя (до 5% от площади).	
		Отчистка отмосток от мусора и растительности	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
		Укрепление флагодержателей, указателей улиц и подъездов. Вывеска флагов.	по мере необходимости
3. Работы, выполняемые при обслуживании жилищного фонда в течении года			
3.1.	Придомовая территория	Ремонт и покраска оборудования детских, спортивных и хозяйственно-бытовых площадок	1 раз в год
		Побелка деревьев	1 раз в год
		Ремонт просевших отмосток до 5% общей площади	по мере необходимости
		Покос травы	по мере необходимости
		Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированный придомовой территории	1 раз в сутки в дни снегопада
		Посыпка песком во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда
		Сметание снега со ступенек и площадок	1 раз в сутки в дни снегопада
		Уборка и вывоз крупного мусора с придомовой территории	по мере необходимости
		Уборка газонов	в теплый период 1 раз в 2 суток
		Поливка газонов, зеленых насаждений	в теплый период, по мере необходимости
		Подметание территории	в теплый период 1 раз в сутки
		Очистка контейнерной площадки от мусора	ежедневно
		Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
		Промывка урн	1 раз в месяц
		Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в год
3.2.	Мусоропроводы	Проф. осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола и загрузочного клапана	2 раза в месяц
		Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
		Удаление мусора и уборка мусороприемных камер	ежедневно
		Мойка и дезинфекция сменных мусоропроводников	1 раз в неделю
		Удаление и устранение засоров мусора из мусороприемных камер	по мере необходимости
		Влажная уборка мусороприемных камер с применением мыльно-содового раствора	1 раз в неделю
3.3.	Система отопления	Проведение технического осмотра системы в техподвалах и чердаках	1 раз в месяц
		Регулировка, разборка, осмотр, очистка запорной и регулирующей арматуры	1 раз в месяц
		Ликвидация прорывов, подтекания трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов	по мере необходимости
		Ремонт приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с послед. гидр. испытанием, замена секций, чугунного радиатора).	по мере необходимости
		Проведение проф. осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием.	1 раз в год
3.4.	Системы холодного и горячего водоснабжения	Проведение технического осмотра системы в техподвалах	1 раз в месяц
		Регулировка, разборка, осмотр, очистка запорной и регулирующей арматуры	1 раз в месяц

		Ликвидация прорывов, подтекания трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, почеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	по мере необходимости
		Замена аварийных участков в объеме 1% от общей протяженности	по мере необходимости
		Проведение проф. осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием.	1 раз в год
3.5.	Канализация, ливневая канализация	Проведение технического осмотра системы в техподвалах	1 раз в месяц
		Очистка дренажа, устранение засоров канализационных труб «лежаков» до первого колодца	по мере необходимости
		Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	по мере необходимости
		Замена аварийных участков трубопровода (до 2 м).	по мере необходимости
3.6.	Внутреннее помещение	Мытье пола кабин лифтов	ежедневно, согласно договоров
		Мытье стен и дверей кабины лифта	2 раза в месяц, согласно договоров
		Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно
		Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
		Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
		Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств. Дезинфекция подвальных помещений.	1 раз в год, согласно договора
3.7.	Наружные работы	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора).	ежедневно
		Очистка приямка с металлической решеткой при входе	1 раз в месяц
		Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовки плитки). Удаление элементов декора, представляющих опасность.	в весенне-летний период
3.8.	Вентиляция	Проведение проф. осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием.	1 раз в год
		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обрезания и закупорки в зимнее время	1 раз в год

3.9.	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки т.д.) и включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей. Замена плавких вставок в электрощитках.	2 раза в год
		Ревизия входного распределительного устройства (ВРУ)	2 раза в год
		Ревизия, ремонт осветительной электросети мест общего пользования (МОП)	2 раза в год
		Ревизия и ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год
		Очистка оборудования, помещений электрощитовой от пыли и мусора	2 раза в год
		Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и осветительных распредкоробках.	2 раза в год
		Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	постоянно
		Снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	ежемесячно
		Техническое обслуживание стационарных электроплит	в соответствии с договором
3.10.	Пожаробезопасность	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	2 раза в год
3.11.	Лифты	Ежесуточные регламентные работы	ежедневно
		Круглосуточное аварийное обслуживание	ежедневно

№ п/п	Наименование работ	Наименование объекта проведения работ
	3.2. перечень работ, связанных с текущим ремонтом	
1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продкухов, отмосток и входов в подвалы	Фундаменты
2	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	Стены и фасады
3	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	Перекрытия
4	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стабильных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	Крыши
5	Усиление элементов деревянной крыши стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стабильных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	Оконные и дверные заполнения
6	Усиление, смена, заделка отдельных участков	Межквартальные перегородки
7	Восстановление или замена отдельных участков	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.
8	Замена, восстановление отдельных участков	Полы
9	Устранение неисправностей	Печи и очаги
10	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
11	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные	Внутренняя система отопления

12	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)
13	Установка, замена и восстановление работоспособности	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)
14	Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	Внутренняя система внутридомового газоснабжения
15	Замена и восстановление работоспособности	Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)
16	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	мусоропроводы
17	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	Специальные общедомовые технические устройства
18	Ремонт и восстановление разрушенных участков тратуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусороборников	Внешнее благоустройство

Примечание: 1. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, определяемой в соответствии с обязательными требованиями, установленными техническими регламентами и актами, действующими до их принятия, актов Межведомственной комиссии.
2. К системам, указанным в пунктах 11-13 настоящего перечня, относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.

3.3. Перечень работ, производимых при капитальном ремонте в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ
1	Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ)
2	Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов)
3	Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрепления многокомнатных квартир):
	Устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов,
	Расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений,
	Улучшения инсоляции жилых помещений,
	Ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь;
	Замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов, крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля;
	Оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных;
	Полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб);
	Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
	Устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м. и выше;

	Перевод телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети;
	Установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования;
	Благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок)
	Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50 %
4	Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров)
5	Замена внутриквартальных инженерных сетей
6	Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей)
7	Переустройство невентилируемых совмещенных крыш
8	Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой
9	Технический надзор за капитальным ремонтом жилищного фонда
10	Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Собственник (собственники): Начальник УЖКХ, председатель комиссии

Башаева В.А.

Управляющая организация:

Генеральный директор _____ /Токаренко Н.А./

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ г.ПЕРЕДОЛЬСКА

Приложение № 3 к Договору на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома от _____20__г. №____

Перечень коммунальных услуг*.

- ☐ Водоснабжение многоквартирного дома:
- ☐ холодное,
- ☐ горячее.
- ☐ Водоотведение в многоквартирном доме.
- ☐ Электроснабжение многоквартирного дома.
- ☐ Газоснабжение многоквартирного дома.
- ☐ Теплоснабжение многоквартирного дома.

*В клетках галочкой выделяются те коммунальные услуги, которые оказываются в многоквартирном доме.

Начальник УЖКХ,
председатель комиссии

Собственник (собственники):

Башаева В.В.

Управляющая организация:

Генеральный директор_____/Токаренко Н.А./

Приложение №4 к Договору на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома от _____20__г. №____

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме 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. Перечень общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: _____, 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.

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

Потребитель – Собственник и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменении и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими сторонами.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовым актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими сторонами.

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 срок проведения работ по капитальному ремонту, а также размер платы за капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей организацией предложений относительно перечня сроков проведения работ по капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.1.-3.1.24. настоящего Договора, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их поведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника. Содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за капитальный ремонт.

Доля участия – доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голоса на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади, принадлежащей Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений,. относящихся к общему имуществу.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги потребителям.

Если иное не предусмотрено сторонами, указанные в настоящем приложении термины применимы ко всему Договору.

Начальник УЖКХ
Председатель комиссии

Собственник (собственники):

Управляющая организация:

Генеральный директор /Токаренко Н.А./

М.П.

Приложение №5 к Договору на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома от _____20__г.№____

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником

Настоящий АКТ составлен между ----------, в лице директора ----------действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация, с одной стороны, и _____

_____

_____

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на нижеприведенной схеме.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий) составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч.аварий) составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

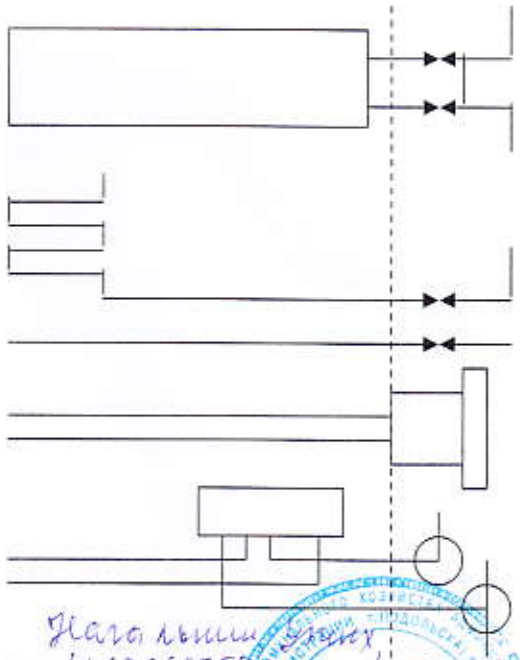
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.*

6.При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.*

---

* В указанных случаях вывоз аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно в соответствии с утвержденными расценками.

СОБСТВЕННИК | **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**



Отопление – до первого вентиля (вкл.) радиатора отопления в помещении

ГВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС –до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС- до первого раструба в помещении

Электрическая сеть – до электросчетчика

Собственник (собственники):

_____

_____

Управляющая организация:

Генеральный директор_____/Токаренко Н.А./

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

( ) листа
Генеральный директор
ООО "Южный парк"

Токаренко Н.А.

Приложение 2

«Утверждаю»

Начальник Управления ЖКХ
Администрации г. Подольска
_____ В.В. Пашаева

142100 г. Подольск ул. Кирова д.4

24 августа 2012г.

ПЕРЕЧЕНЬ*
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса: г. Подольск, улица Профсоюзная, д. 4, корпус 1 (тариф 35руб.37коп.) 7785,3 кв.м

	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (рублей в месяц)
I. Содержание помещений общего пользования			
Подметание полов во всех помещениях общего пользования нижних трех этажей	ежедневно		
Подметание полов во всех помещениях общего пользования выше третьего этажа.	2 раза в неделю		
Мытье лестничных площадок и маршей.	1 раз в месяц		
Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств.	1 раз в год	113976,79	1,22
Содержание мусоропроводов	В соответствии с договором управления	115845,26	1,24
Дератизация		9342,36	0,10
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома			
Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки	242901,36	2,60
Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в сутки		

Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно		
Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в сутки		
Сдвижка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости.		

III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров и мелкий ремонт

Укрепление водосточных труб, колен и воронок	апрель		
Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	май	1382669,28	14,8
Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости		
Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей Мелкий ремонт тепловой изоляции. Регулировка, текущий ремонт и замена запорной арматуры и трубопроводов, относящихся к общедомовому имуществу. Гидравлическое испытание системы, проходящей по техподполью, до отсекающей арматуры по стоякам – подающего и циркуляционного трубопроводов. Проведение проф. осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием. Ревизия, ремонт осветительной электросети мест общего пользования, ревизия входного распределительного устройства (ВРУ) Осмотр внутридомовых кабелей Замена, восстановление остекления окон общедомового имущества. Замена, восстановление дверей, относящихся к общедомовому имуществу. Локальный ремонт кровли. Паспортные, бухгалтерские, общехозяйственные расходы Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	График		
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	проверка исправности канализационных вытяжек 1раз в год. Проверка наличия тяги в дымовнтиляционных каналах 1 раз в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 2 раз(а) в год.		

Аварийное обслуживание	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения		
Прочие расходы		68199,23	0,73
Содержание лифта		522237,92	5,59
Обслуживание системы пожаротушения	В соответствии с условиями договора	79410,06	0,85
Обслуживание ИТП	В соответствии с условиями договора	405458,43	4,34
ИТОГО по услугам		**2940040,69**	**31,47**
Вывоз твердых бытовых отходов (руб./ кв.м.)		364352,04	3,90
Итого		**3304392,73**	**35,37**

Дополнительное соглашение к договору управления многоквартирным домом № б/н от 09 октября 2012 года, заключенного от лица собственников между организатором конкурса Управления ЖКХ и ООО «Южный парк» - победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 4, кор. 1

Пункт 8.1 договора управления читать в следующей редакции:

«Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Сторонами на срок один год и может быть пролонгирован, на срок не более чем 3 года. Договор может быть продлен на 3 месяца при следующих условиях:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

-товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом».

Председатель конкурсной комиссии
Начальник управления ЖКХ

_____

В.В. Пашаева

16 декабря 2013

ООО «Южный парк»
Директор

_____

Н.А.Токаренко