

ДОГОВОР № _____
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г.Барнаул

“ _____ ”

2012 г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений) от “ ___ ” _____ 2012года между Сторонами: с одной стороны Обществом _____ с _____ ограниченной ответственностью _____

_____, в _____ лице директора _____, действующим на основании Устава, именуемым в дальнейшем "Обслуживающая организация", и с другой стороны собственниками жилого дома, расположенного по адресу: г. Барнаул улица _____ домN_____, именуемыми в дальнейшем "Собственники", согласно списку (приложение N 1) - о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 6 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Собственники передают, а Обслуживающая организация принимает на себя полномочия по обслуживанию и ремонту многоквартирного дома № _____ расположенном по адресу: г. Барнаул, ул. _____, а именно:

2.1.1. Выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени и за счет Собственников договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту.

2.1.2. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.3. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам (ЕРКЦ).

2.1.4. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.5. Установление фактов причинения вреда общему имуществу Потребителей.

2.1.6. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.7. Проверка технического состояния Общего имущества.

2.1.8. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества.

2.1.9. Расчет размеров платежей за оказанные услуги и выполненные работы для каждого Собственника.

2.1.13. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.14. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении.

2.1.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации, в связи с исполнением предмета настоящего договора.

2.1.16. Подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества.

2.1.17. Реализация мероприятий по ресурсосбережению, средствам установки общедомовых приборов учета, в соответствии с решением общего собрания Собственников.

2.1.18. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование,

проведение работ и т.д.), в соответствии с решением Общего собрания Собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

2.1.19. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом, в связи с исполнением предмета настоящего договора.

2.2.20. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

2.2.21. Оказание прочих услуг Потребителям.

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Обслуживающей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, утвержденными собственниками помещений на Общем собрании, согласно Приложениям № 2 - 3 к настоящему договору, являющимися неотъемлемыми частями настоящего договора.

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 2 и № 3 настоящего договора, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Обслуживающей организацией на договорной основе.

По соглашению сторон за дополнительную плату, Обслуживающей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственнику (жилого помещения). В этом случае стороны подписывают акт выполнения заранее не учтенных работ по форме определенной в Приложении № 5 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (приложение N 4).

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе водоснабжения, отопления - отсекающая арматура (первый вентиль), при отсутствии отсекающей арматуры по первым сварным

соединениям на стояке; на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обслуживающая организация обязана:

3.1.1. принять полномочия по обслуживанию и ремонту Многоквартирного дома, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

- организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств;
- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.21. настоящего Договора.

3.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.4. 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.

3.2. Обслуживающая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и прочие услуги.

3.2.7. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.8. Средства, полученные от собственников, а также от аренды общего имущества, на основании решения общего имущества до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Обслуживающей организации в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передать Обслуживающей организации полномочия по содержанию и производству ремонта Многоквартирного дома, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.3.2. Вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения (квартиры), не относящегося к Общему имуществу.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Обслуживающей организацией возможность их установки в Помещении.

3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение с обязательным уведомлением Обслуживающей организации.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.11. Немедленно сообщать Обслуживающей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в центральную аварийно-диспетчерскую службу по тел. _____.

3.3.12. Предоставлять Обслуживающей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от Обслуживающей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Обслуживающую организацию.

3.3.15. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим Обслуживающим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.17. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Обслуживающую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.3.18. Уведомлять Обслуживающую организацию не более, чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.3.19. При отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Обслуживающей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение, после окончательного расчета по оплате оказанных услуг и выполненных работ.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.4.3. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг электро- газо-, тепло-, водоснабжения и приема канализационных стоков с ресурсоснабжающими организациями, а также на вывоз ТБО (оставить в силе все ранее заключенные договоры).

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества.

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

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг.

3.5.5. 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.

3.5.6. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

3.5.7. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как фиксированная сумма платы за содержание и ремонт многоквартирного дома и является неизменной в течение года.

Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в доме включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию, текущему и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерское обслуживание .

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в размере ___ рублей ___ копеек за кв/м. общей площади помещения Собственника в месяц.

4.3. Ставка оплаты «за содержание жилья» составляет ___ руб./кв.м. общей площади квартиры в месяц – зачисляется на счет Обслуживающей организации и расходуется на текущие расходы по содержанию домовладения, аварийно-диспетчерское обслуживание АДС- ___ руб/кв., в соответствии с приложением №2.

4.4. На 2012 год ставка оплаты «за текущий ремонт жилья» ___ руб. ___ коп/кв.м. общей площади квартиры в месяц – зачисляется на лицевой счет дома, на счете Обслуживающей организации, и расходуется в соответствии с планом работ, утвержденным общим собранием, по актам выполненных работ, подписанных уполномоченным представителем Собственников, в соответствии с приложением №3.

Размер оплаты за Капитальный ремонт устанавливается Собственниками на общем собрании совместно с Обслуживающей организацией и оформляется письменно дополнительным соглашением к данному договору и подписывается сторонами (Обслуживающей организацией и уполномоченным представителем собственников)

4.5. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

4.6. Не использование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

4.9. Собранные денежные средства учитываются Обслуживающей организацией на едином счете, имеют целевое назначение:

- на содержание, направляемого на обслуживание дома;

- на текущий ремонт;
- на капитальный ремонт, на основании решения Собственников

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. "Стороны" несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. "Стороны" не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

5.4. Не являются виновными действия Обслуживающей организации в случае исполнения решения общего собрания Собственников. Обслуживающая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на лицевом счете дома на содержание и ремонт.

5.5. Обслуживающая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Обслуживающей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.6. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение общего собрания Собственников помещений об изменении способа управления не является основанием для досрочного расторжения Договора с Обслуживающей организацией.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу,

назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику, на основании решения общего собрания Собственников или нотариусу на хранение.

6.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома принимается собственниками самостоятельно, обязательным уведомлением Обслуживающей организации.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись в реестре вручения уведомлений о проведении общего собрания Собственников, либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе любого Собственника помещения.

Собственники помещений, не проживающие в принадлежащих им помещениях, предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

7.4. Собственники взаимодействуют с Обслуживающей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенных решением общего собрания.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 2012г.

8.2. Настоящий договор заключается на один год.

8.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

8.4. Обслуживающая организация приступает к выполнению Договора не позднее чем за 30 (тридцать) дней с момента его подписания Сторонами.

8.5. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

8.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа

управления Многоквартирным домом, либо выбора другой Обслуживающей организации Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные обслуживающая организацией затраты, а так же средства, направленные на инвестирование в Общее имущество многоквартирного дома.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

9.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием Собственников жилого дома.

9.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй - у Обслуживающей организации. Обслуживающая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

9.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение N 1 - Список "Собственников", подписавших договор.

- Приложение N 2 - Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов.

- Приложение N 3 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома.

- Приложение N 4 - Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.

- Приложение № 5 Акт выполненных заранее не учтенных работ.

- Приложение № 6 Термины

9.6. Все приложения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно, подписываются сторонами и имеют юридическую силу. От имени Собственников право подписи предоставляется Уполномоченному лицу, на основании решения Общего собрания собственников помещений.

Приложение N 1

к договору

**СПИСОК СОБСТВЕННИКОВ, ПРИНИМАЮЩИХ УСЛОВИЯ
ДОГОВОРА**

Ф.И.О.	N кв	Площад ь	Доля в праве	Основание права	Подпись собстве
--------	---------	-------------	-----------------	--------------------	--------------------

*Приложение №2, лист 1
к Договору обслуживания
многоквартирным
домом*

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ЭКСПЛУАТАЦИИ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО**

ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:

- 1. Организация внутреннего и наружного технического контроля за общим имуществом многоквартирного дома.**
- 2. Обеспечение функционирования всех общедомовых инженерных систем и общедомового оборудования (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, а также электрооборудования, электрических сетей) в пределах, установленных Правилами и номами технической эксплуатации жилищного фонда.**
- 3. Техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку общедомового инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния общедомового инженерного, технические осмотры отдельных элементов и помещений Общего имущества многоквартирного дома, планово-предупредительные ремонты общедомовых сетей, подготовку к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории.**

При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- а) выявление и устранение неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);**
- б) устранение неисправностей в общедомовых системах электротехнических устройств;**
- в) прочистка канализационного лежака;**
- г) проверка исправности канализационных вытяжек;**
- д) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;**
- е) мелкий ремонт кровли;**
- ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.**

3.1.1. При подготовке дома к эксплуатации в осеннее – зимний период:

- а) мелкий ремонт кровли;**
- б) замена разбитых окон, ремонт входной двери в подъезде, рам;**
- в) установка доводчиков на входной двери в подъезд;**
- г) ремонт труб ливневых водостоков.**

3.1.2. Техническое обслуживание оборудования, находящегося в Помещении Собственника, и относящегося к Общему имуществу многоквартирного дома, с выполнением следующих видов работ:

устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, произошедших не по вине Собственника;

3.1.3. Санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей – 2 раза в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей – 4 раза в месяц;

в) мытье окон – 2 раза в год;

г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, перил, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 1 раз в 2 месяца;

д) дополнительная уборка и помывка, производится в случае сильного загрязнения по просьбе Собственников;

3.1.3.1. уборка в зимний период:

а) подметание свежеснегавшего снега – 1 раз в сутки;

б) посыпка территории противогололедными материалами – по необходимости;

в) подметание территории в дни без снега – 1 раз в 2 дня;

3.1.3.2. уборка в теплый период:

а) подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см. – 1 раз в 2 дня;

б) уборка газонов – по необходимости;

в) выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

г) поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон;

д) вывоз мусора;

е) дополнительная уборка по необходимости

3.2.1. Текущий ремонт многоквартирного дома, его общедомовых инженерных систем и общедомового оборудования в соответствии с утвержденным планом.

3.2.2. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.2.3. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.2.4. Перечень работ и услуг, указанных в п.22. может быть изменен в соответствии с изменениями действующего

законодательства.

Директор « Управляющей организации» _____

Представитель Собственников _____

—

*Приложение №3, лист 1
к Договору обслуживания
многоквартирным домом*

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых
домов и оплачиваемых за счет платы за «ремонт
жилья».**

Вид работ	Наименование объекта
1. Устранение деформации, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток.	фундамент
2. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов	стены и фасад
3. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин укрепление и окраска	перекрытие
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	крыша
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.	Оконные и дверные заполнения
6. Усиление, смена, заделка отдельных участков.	Межквартирные перегородки
7. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	Лестницы, балконы, крыльцо (зонты- козырьки) над входами в подъезды подвалы, над балконами верхних этажей
8. Замена восстановление отдельных участков.	полы
9. Восстановление и замена отдельных участков системы отопления, водоснабжения, циркуляции холодной воды в трубах.	Инженерные сооружения (трубы) в повалах на стояках и внутри
10. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.	Внутренняя отделка в подъездах технических помещениях
11. Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.	внутренняя система водоснабжения, канализации горячего водоснабжения

12. Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства
13. Замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности внутренних систем.	внутренняя система вентиляции
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников	внешнее благоустройство

Директор УК

Представитель собственников

Приложение N 4
к договору

АКТ

технического состояния жилого дома в пределах
эксплуатационной ответственности

N ____ ул. _____

г. Барнаул.

_____ 2012 г.

" _ "

Комиссия в составе представителей Управляющей организации

_____ и
уполномоченного
представителя Собственников _____
произвела обследование
данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____
Материал стен _____
Число этажей _____
Наличие подвала или полуподвала _____ кв. м
Мансарда _____ кв. м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
Износ _____ руб., или _____ %
Общая площадь помещений _____ кв. м
В том числе:
Жилая _____ кв. м.
Кол-во квартир _____, комнат _____
Съемщиков жилых помещений (кол-во) _____, жильцов _____
Торговые помещения _____ кв. м, производственные _____ кв. м
Гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м
Прочие _____ кв. м

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты		кв. м
Стены		кв. м
Фасады		кв. м
В том числе:		
Балконы		шт.
Карнизы		п. м
Водоотводящие устройства		п. м
Кровля		кв. м

Перекрытия		кв. м
Полы		кв. м
Окна		шт.
Двери		шт.
Лестничные марши		кв. м
Благоустройство: Отмостки и тротуары		кв. м
Покрытие дорожных территорий		кв. м
Заборы, ограды		п. м

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление		
Радиаторы		шт.
Горячее водоснабжение		п. м
Приборы		шт.
Бойлеры		шт.
Наличие транзитных трасс		
Сети Водопровод		п. м
Приборы		шт.
Наличие повысительных насосов		
Сети Канализация		п. м
Приборы		шт.
Наличие внутридомовой ливневой канализации		
Сети Электрооборудование		п. м
Сети Осветительные точки		шт.
Электродвигатели		шт.
Прочее инженерное оборудование		

от " __ " _____

2012 г.

Акт выполнения заранее не учтенных работ

« __ » _____ 2012г. г. Барнаул

ул. _____

Д. № __

1. Настоящим актом стороны договора № __ обслуживания многоквартирным домом № __, расположенным по адресу: г. Барнаул. ул. _____ от " __ " _____ 2012 г.

подтверждают выполнение представителем Управляющей организации по заявке Собственника квартиры (помещения) в указанной квартире (помещении) в многоквартирном доме № __, расположенном по адресу: г. Барнаул. ул. _____, ниже перечисленных заранее не предусмотренных ранее указанным договором и, как следствие, заранее не учтенных работ стоимостью:

1. _____ стоимостью _____

2. _____ стоимостью:

3. _____ стоимостью:

4. _____ стоимостью:

5. _____ стоимостью:

6. _____ стоимостью:

7. _____ стоимостью:

8. _____ стоимостью:

Итого (общая стоимость) работ составила _____

2. Подписанием настоящего Акта Собственник выражает свое согласие с объемом и стоимостью проделанных работ, подтверждает факт отсутствия претензий к качеству выполненных работ и свое

согласие оплатить их после включения Управляющей организацией в общую стоимость оказываемых Собственнику услуг, в порядке, определяемом п. 6.1. договора, указанного в п.1 настоящего Акта.

Подпись Собственника

Подпись представителя

Управляющей организация
Ф.И.О.

Должность и Ф.И.О.

Управляющая организация
Собственник

Приложение № 6
к договору на обслуживание,
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 изменений 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 установленными нормативными правовыми 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 и 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 сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а

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

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.21. 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 проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Плата за жилое помещение – включает в себя Плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника.

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 голосов 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.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Собственник

_____/ _____ /
_____/ _____ /
М.П.