ДОГОВОР № 37

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Тюмень «24» 10 2006 года

Общество с Ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Юг», в лице директора Ширшова Виталия Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны и _Собственники дома №190 по ул. Республики г. Тюмени, согласно прилагаемого списка, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Целью настоящего договора является управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников (и нанимателей), надлежащее содержание общего имущества дома, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также на предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

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 №3 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по заданию собственников в течение всего срока Договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам многоквартирного дома и иным лицам, пользующимся помещениями дома, а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего договора.

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, утвержденными решениями общего собрания собственников многоквартирного дома.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, содержится в приложении № 1 к настоящему договору.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома содержится в приложении № 2 к настоящему договору.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома может быть изменен по соглашению сторон, причем новый перечень должен быть утвержден общим собранием собственников многоквартирного дома.

Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая компания содержится в приложении № 5 к настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. выбрать Обслуживающие, Ресурсоснабжающие и прочие организации, а также заключить с ними договоры от имени и за счет Потребителей; в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. обеспечить контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

3.1.3. представлять интересы Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.4. обеспечить выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников и нанимателей договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, и Текущему ремонту. В случае принятия Собственниками соответствующего решения о выполнении работ по Капитальному ремонту – обеспечить выполнение работ и оказание услуг по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Капитальному ремонту.

Обеспечить предоставление Потребителям коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

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

3.1.6. организовать начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий ремонт, управление, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

3.1.7. обеспечить установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов, в том числе и по недопоставке жилищно-коммунальных услуг; обеспечить Потребителям перерасчет оплаты за неоказанные услуги или предоставленные не в полном объеме;

3.1.8. обеспечить установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей в результате неисправностей, аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных сетях, конструктивных элементах Многоквартирного дома;

3.1.9. организовать проверку технического состояния Общего имущества;

3.1.10. обеспечить подготовку экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

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

3.1.12. обеспечить хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

3.1.13. обеспечить прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

3.1.14. организовать выдачу Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

3.1.15. В случае принятия решения Общим собранием собственников – обеспечить распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

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

3.1.17. ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.18. осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание – в выходные дни круглосуточно, в будни – с 17.00 до 8.00 по тел. 20-44-52.

3.1.19. Управляющая компания за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные не связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.2. **Управляющая компания вправе**:

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

3.2.2. подготавливать предложения 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;

3.2.3. подготавливать предложения Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

3.2.4. совершать другие юридически значимые и иные действия, направленных на Управление Многоквартирным домом;

3.2.5. выполнять иные функции в соответствии с решениями Собственников;

3.2.6. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий , Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.7. принимать участие в общих собраниях Собственников;

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

3.2.9. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, управление, Коммунальные и прочие услуги в порядке установленном законодательством;

3.2.10. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.11. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), 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, Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3..3. **Собственник обязуется**:

3.3.1. вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, управление, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.3. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.4. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.5. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.7. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;

3.3.8. 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;

3.3.9. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.10. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.11. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника и нанимателя на случай проведения аварийных работ;

3.3.12. 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 при предъявлении ими удостоверения;

3.3.13. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;

3.3.14. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.15. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

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

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.

3.5. **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;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;

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. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме отражен в приложении № 4 к настоящему договору.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2. Собственник вносит Плату за жилое помещение. Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа, следующего за истекшим месяца, на расчетный счет организации предоставляющей жилищные, коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п. 3.1.12 настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.4. В случае невнесения платежей в сроки, установленные п. 4.2 настоящего договора, начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение трех лет.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам в том случае, если данные затраты произведены по решению собственников во исполнение настоящего договора либо если затраты произведены на выполнение работ во исполнение настоящего договора без решения собственников, если таковое для производства данных работ не требуется .

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
3. Термины и определения.
4. Тарифицированный перечень работ по ремонту жилья и услуг по содержанию жилого дома.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

Администрация г. Тюмени

Дата рождения: _____

Паспорт: _____ № _____, выдан _____

Адрес регистрации: _____

ИНН _____

Зам. директора департамента ЖКХ

_____ / Н.В. Скурихин /

подпись

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Юг»
г.Тюмень, ул. Мельникайте, 88
р\с № 40702810500020001715 в Ленинском филиале «Запсибкомбанк» ОАО 50 лет Октября, 39\3
к\с 30101810100000000728, БИК 047106728
ИНН 72003177574
КПП 720301001

Директор

_____ / В.В.ШИРШОВ

М.П.

Приложение № 1
к договору на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 24.10. 2006 г. № 37

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

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, 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 определяется техническим паспортом на жилой дом и границами эксплутационной ответственности.

Границей эксплутационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системе канализации – плоскость раструба тройника;
- По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющиеся частью квартиры) или в отгороженный тамбур.

Приложение № 2
к договору на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 24.10. 2006 г. № 37

Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту.

I. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Содержание Общего имущества.

2.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.

2.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.

2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.

2.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов и лифтов.

2.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.

2.8. Уборка, чистка урн, перед входом в подъезды.

2.9. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.

2.10. Аварийный спил деревьев.

2.11. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.

2.12. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), в том числе лифтов и приборов учета.

3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

3.2. На оборудовании, относящемуся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.

3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

3.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.

3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов.

3.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.

3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще домовых инженерных систем.

3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.

3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.

3.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отоплении.

3.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.

3.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.

3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

3.14. Проведение планово-предупредительного ремонта.

3.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

3.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.

3.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.

3.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования системы газоснабжения котельной.

3.19. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.

4.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров.

4.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

5.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.

5.2. Уборка придомовой территории/зимний период

- Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования.
- Укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы.
- Удаление снега и наледи вручную.

II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

1. Фундаменты.

1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.

2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши.

3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий

3.4. Прочистка приемных воронок водостоков

3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатация и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

6. Мусоропроводы

6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. **Система электроснабжения.**

8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

9. Система газоснабжения (при ее наличии).

9.1. Текущий ремонт системы газоснабжения от точки подключения к внешним сетям (эксплутационной ответственности) до оконечных устройств газового оборудования. Проведение осмотра, технические и профилактические работы:

- Замена и восстановление креплений.
- Окраска газопроводов, запорной и регулирующей арматуры.

Собственник Директор

_____/_____/ _____/В.В.ШИРШОВ /

М.П.

Приложение № 3 к договору на
управление , содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 24.10 2006 г. № 37

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.

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 ж илых 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 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 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 – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, 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.

Директор _____ **В.В.Ширшов**

Приложение №4
к договору на управление
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 24.10 2006 г.№ 37

Тарифицированный перечень работ по ремонту жилья и тарифицированный перечень услуг по содержанию многоквартирного жилого дома ул.Республики,190

№ п/п	Наименование	Стоимость работ, услуг (руб./кв.м. в месяц)
	Экономически обоснованная цена	**6,91**
	Управление жилым фондом	**0,54**
А	**Перечень основных работ по ремонту жилья, всего:**	**2,11**
1	**Ремонт конструктивных элементов здания**	**1,26**
2	**Внутренняя система отопления, горячего водоснабжения**	**0,35**
3	**Внутренняя система водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях)**	**0,32**
4	**Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)**	**0,15**
5	**Внешнее благоустройство**	**0,03**
Б	**Перечень услуг по техническому обслуживанию общих коммуникаций., технических устройств и помещений домов**	**1,49**
1	**Техническое обслуживание конструктивных элементов здания**	**0,94**
1.1	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли, удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	0,03
1.2	Укрепление водосточных труб, колен, воронок.	0,03
1.3	Утепление оконных проемов, чердачных перекрытий, входных дверей, дымовентиляционных каналов.	0,68
1.4	Проверка исправности слуховых окон и жалюзи, состояния продухов в цоколях зданий.	0,03
1.5	Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.	0,01
1.6	Ремонт и укрепление входных дверей	0,10
1.7	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.	0,01
1.8	Проверка исправности канализационных вытяжек.	0,01

1.9	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	0,01
1.10	Ремонт просевших отмосток.	0,03
2.	**Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения**	**0,18**
2.1	Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения, в том числе: рас консервация поливочной системы консервация поливочной системы.	0,17 0,01 0,01
2.2	Утепление трубопроводов водоснабжения и водоотведения в чердачных и подвальных помещениях.	0,01
3.	**Техническое обслуживание систем электроснабжения**	**0,08**
3.1	Устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения.	0,06
3.2	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления.	0,01
3.3	Проверка заземления ванн	0,01
4.	**Техническое обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения**	**0,24**
4.1	Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и ГВС	0,03
4.2	Консервация системы центрального отопления.	0,03
4.3	Утепление трубопроводов отопления, ГВС, бойлеров в чердачных и подвальных помещениях.	0,02
4.4	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и ГВС.	0,16
5.	**Техническое обслуживание электроплит**	**0,00**
6.	**Техническое обслуживание газовых систем, в том числе, газовых плит**	**0,05** **0,04**
В	**Содержание придомовой территории**	**1,29**
1.	Уборка придомовой территории.	1,26
2.	Озеленение	0,03
Г.	**Содержание общего имущества дома**	**1,48**
1.	Уборка мест общего пользования	1,07
2.	Освещение мест общего пользования.	0,36
3.	Дезинсекция и дератизация.	0,05

Примечание:
К внутренним системам отопления, горячего, холодного водоснабжения, водоотведения настоящего перечня, относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.

Приложение №5
к договору на управление
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 24.10 2006 г.№ 37

Перечень коммунальных услуг

1.Холодное водоснабжение;
2.Горячее водоснабжение;
3.Водоотведение;
4.Электроснабжение;
5.Отопление;
6.Газоснабжение.

Прошнуровано и
пронумеровано

17 листов

«___» 2006