

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ярославская область, Ярославский район, д.Кузнечиха, ул.Нефтяников, дом № 20, кв. _____,

с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Заволжская управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Куликова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Собственники – лица, владеющие на праве собственности помещениями, находящимися в многоквартирном доме.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, находящихся в собственности, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в приложении № 1 настоящего договора.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация – юридическое лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом и оказывающее услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

В отношениях с Ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств Собственников.

1.4. Подрядная организация – организация, выполняющая работы и оказывающая услуги по договору с Управляющей организацией.

В отношениях с Подрядными организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств Собственников.

1.5. Пользователи помещений – лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями.

Право пользования помещением имеют:

наниматель жилого помещения и члены его семьи – по договору социального найма жилого помещения; наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования; наниматель и члены его семьи – по договору найма специализированного жилого помещения; собственник жилого помещения и члены его семьи;

собственники нежилого помещения;

лица, пользующееся жилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения (напр., по договору аренды, договору безвозмездного пользования нежилым помещением и др. соглашениям).

Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. К членам семьи Собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов его семьи.

Члены семьи Собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом – общее собрание Собственников помещений. В перерывах между общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является оказание за плату Управляющей организацией по заданию Собственников услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ярославская область, Ярославский район, д. Кузнечиха, ул. Нефтяников, дом № 20 предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

2.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного п.8.1 настоящего договора с учетом положений настоящего договора.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению в соответствии с перечнем, приведенным в приложении № 2 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества и многоквартирном доме (приложение № 3 к настоящему договору) и Перечнем работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение № 4 к настоящему договору).

Изменения в указанные перечни работ, услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.6. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами (приложение № 5) путем заключения от собственника имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов.

2.7. Собственник действует по настоящему договору в своих интересах, интересах граждан, проживающих совместно с Собственником в принадлежащем ему жилом помещении, а также нанимателей и членов их семей и иных пользователей помещений.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, договорами социального найма и коммерческого найма жилого помещения, или иными законными основаниями с учетом требований, установленных гражданским законодательством, а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения нанимателей.

2.8. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе:

- «Жилищным кодексом Российской Федерации» от 29.12.2004г. № 188-ФЗ;

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме);

- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. № 307 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями)

- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 и др.

3. Обязанности Сторон

3.1. Собственники помещений обязаны:

3.1.1. Нести бремя содержания этих помещений, а также бремя расходов на содержание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своим долям в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещений.

3.1.2. Использовать жилые помещения по назначению, то есть для проживания граждан и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.

3.1.3. Обеспечивать сохранность помещения.

3.1.4. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы проживающих в жилых помещениях граждан и соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Соблюдать санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.6. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт помещений, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

3.1.7. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, оборудования нежилых помещений, находящихся в собственности, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, а также при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, и иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации (в рабочее время) и в Единую диспетчерскую службу Администрации ЯМР тел. 25-06-06 – круглосуточно, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по их устранению.

3.1.8. В целях учета подаваемых коммунальных ресурсов, использовать коллективные (общедомовые) общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.1.9. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Подрядных организаций, представителей Управляющей организации, работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и конструктивных элементов и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации и работников аварийных служб для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.10. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в помещении.

3.1.11. В случае, если жилые и нежилые помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

3.1.11.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и (или) обслуживающей подрядной организации в течение 2-х дней после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.1.11.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.1.11.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

3.1.11.4. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

3.1.11.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.1.11.6. В заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск в помещение работников Управляющей организации и (или) представителей обслуживающей подрядной организации для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.1.12. В случае, если помещения не оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды, техническую возможность установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных ресурсов согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией с оформлением соглашения.

3.1.13. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования жилищно-коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней, с даты произошедших изменений;

- в составе семьи, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней;

- в предоставлении льгот действующему законодательству РФ;

- передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;

- в технических характеристиках квартиры, установки приборов учета на предоставляемые коммунальные услуги;

- иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

3.1.14. Предоставлять Управляющей организации на время действия настоящего договора использование безвозмездно служебных и прочих производственных помещений для выполнения работ по договору.

3.1.15. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.1.16. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

3.1.17. Производить оплату за содержание и ремонт принадлежащих Собственникам помещений независимо от факта их проживания и использования.

3.1.18. Представлять Управляющей организации информацию о предстоящем переустройстве и (или) перепланировке помещений. Соблюдать, установленный Жилищным кодексом РФ, порядок переустройства и перепланировки помещений.

3.1.19. Выбирать уполномоченного представителя решением общего собрания Собственников помещений для взаимодействия с Управляющей организацией для решения вопросов, вытекающих из настоящего договора.

3.1.20. Выполнять решения общего собрания Собственников.

3.1.21. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме Собственниками лично или пользователями, если их виновность установлена.

3.1.22. В случае отчуждения права собственности на жилое помещение известить об этом Управляющую организацию и поставить в известность нового Собственника о необходимости заключения аналогичного договора с Управляющей организацией, а также погасить свою задолженность (в случае наличия) за предоставленные услуги перед Управляющей организацией.

3.2. Собственники помещений, находящихся в государственной, муниципальной собственности (наймодатели) обязаны:

3.2.1. В целях обеспечения нанIMATEЛЕЙ и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 3 дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных пп. 2.1., 2.4., 2.5., 2.6. настоящего договора. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг, перечисленных в п.2.6. настоящего договора.

3.2.2. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

3.2.3. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

3.2.4. До заселения жилых помещений нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома.

3.2.5. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 3 дней с момента заключения настоящего договора.

3.2.6. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).

3.2.7. Переуступить Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

3.3. Управляющая организация обязана:

3.3.1. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и обеспечить надлежащее техническое и санитарно-гигиеническое содержание общего имущества многоквартирного дома, придомовой территории, а также предоставлять коммунальные услуги в соответствии с настоящим договором, Жилищным кодексом РФ и другими действующими нормативными актами в сфере жилищных отношений.

Обеспечение предоставления услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) производится в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников и других пользователей помещений.

3.3.2. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от пользователей помещений, и принятие соответствующих мер в установленные для этого сроки. Срок рассмотрения заявлений 10 дней.

3.3.3. Информировать об изменении размера платы за занимаемое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за занимаемое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.3.4. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания

3.3.5. Производить Собственникам и другим пользователям помещений начисления, перерасчеты и сбор платежей за содержание, текущий (капитальный) ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам и направлять Собственникам и другим пользователям помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.6. Проинформировать уполномоченное Собственниками лицо о результатах осмотра общего имущества многоквартирного дома и мероприятий необходимых для устранения выявленных дефектов, а также необходимости Собственниками принять решение о финансировании таких работ и услуг.

3.3.7. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

бесперебойная подача в жилое и нежилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых пользователям помещений;

бесперебойное отведение из жилого и нежилого помещения бытовых стоков.

3.3.8. Незамедлительно принимать меры по устранению недостатков качества коммунальных услуг, а также устранению аварий.

3.3.9. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.3.10. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.11. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.3.12. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных систем (водоснабжение), а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.3.13. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

3.3.14. Обеспечить изготовление технической документации по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организации Собственниками.

3.3.15. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением договора.

3.3.16. За 30 дней до расторжения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребителю кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

3.3.17. В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных ресурсов с оформлением соглашения.

3.3.18. На основании решения общего собрания Собственников помещений славить в аренду подвальные и чердачные помещения, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4. Права Сторон

4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.2. Собственники помещений имеют право:

- 4.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по настоящему договору.
- 4.2.2. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.
- 4.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.
- 4.2.4. Контролировать через выбранного на общем собрании Собственников представителя качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.
- 4.2.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой энергии.
- 4.2.6. Через участие в общем собрании Собственников определять порядок использования придомовой территории в рамках действующего законодательства, принимать решение о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек, ремонте общего имущества в многоквартирном доме, а также принимать решение о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.2.7. Ставить вопрос на общем собрании Собственников о пролонгации настоящего договора.
- 4.3. Собственники помещений не вправе:
 - 4.3.1. Вносить в текст договора какие-либо изменения после его утверждения общим собранием Собственников многоквартирного дома.
 - 4.3.2. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
 - 4.3.3. 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 указанное помещение.
 - 4.3.4. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета.
 - 4.3.5. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.
 - 4.3.6. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с Управляющей организацией. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт помещения.
 - 4.3.7. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте этого помещения.
 - 4.3.8. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
 - 4.3.9. Размещать в жилом помещении промышленное производство.
- 4.4. Управляющая организация имеет право:
 - 4.4.1. Распоряжаться от своего имени в рамках данных ей полномочий, переданных ей в управление имуществом.
 - 4.4.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору. Управляющая организация вправе взыскивать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.
 - 4.4.3. Требовать от Собственников и иных пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.
 - 4.4.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников помещений и пользователей этих помещений.
 - 4.4.5. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с Собственником время специалистов в соответствии с пунктом 3.1.9. настоящего договора. Требовать полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и иных пользователей помещений, в случае невыполнения ими обязанности допустить в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации.

4.4.6. Осуществлять контроль за целевым использованием жилых и нежилых помещений и придомовой территории, принимать меры (не противоречащие нормам действующего законодательства) в случае использования помещений и придомовой территории не по назначению.

4.4.7. Принимать, с учетом предложений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения безопасных условий проживания граждан и сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и др. имущества.

4.4.8. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

4.4.9. Привлекать сторонние организации, имеющие лицензии и другие разрешительные документы, для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.4.10. В заранее согласованное с Собственником или иным пользователем помещений время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником и (или) иным пользователем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

4.4.11. В случае не предоставления Собственником или иным пользователем до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, а также в период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, производить расчет размера платы за потребленные услуги как среднemesячное потребление коммунальных ресурсов и среднemesячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.4.12. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.4.13. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

4.4.14. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на расчетном счете Управляющей организации и при составлении расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных, услуг по управлению и прочим услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям

4.4.15. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственника в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ.

4.4.16. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

4.4.17. Без предварительного уведомления Собственника и иного пользователя помещений приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования пользователем жилого помещения бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя их технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническим состоянием которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

4.4.18. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг после письменного предупреждения (уведомления) Собственника или иного пользователя помещений в случае:

а) неполной оплаты пользователем помещений коммунальных услуг. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающей сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, начисленных исходя из нормативов потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения собственника помещения к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования собственником помещения бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого (нежилого) помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает собственник помещения, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверяемого подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

4.4.19. Приостановление подачи газа без предварительного уведомления собственника помещения в следующих случаях:

а) совершения действий по монтажу газопроводов сетей газопотребления и их технологическому присоединению к газопроводу сети газораспределения или иному источнику газа, а также по подключению газоиспользующего оборудования к газопроводу или резервуарной, групповой или индивидуальной баллонной установке сжиженных углеводородных газов без соблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации (самовольная газификация);

б) невыполнение в установленные сроки вынесенных органами жилищного надзора (контроля) письменных предписаний об устранении нарушений содержания внутридомового или внутриквартирного газового оборудования;

в) проведенное с нарушением законодательства Российской Федерации переустройство внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, ведущее к нарушению безопасной работы этого оборудования, дымовых и вентиляционных каналов многоквартирного дома или домовладения.

4.4.20. Приостановление подачи газа собственнику помещения с предварительным письменным уведомлением допускается в случае:

а) отказа собственника помещения 2 и более раз в допуске специализированной организации для проведения работ по техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования (при условии соблюдения положений, предусмотренных пунктами 48-53 Правил);

б) отсутствие договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;

в) истечение у внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования (отдельного оборудования, входящего в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования) нормативного срока службы, установленного изготовителем, и отсутствие положительного заключения по результатам технического диагностирования указанного оборудования, а в случае продления этого срока по результатам диагностирования - истечение продленного срока службы указанного оборудования.

До приостановления газа Управляющая организация обязана направить собственнику помещения 2 уведомления о предстоящем приостановлении подачи газа и его причинах. Приостановление подачи газа осуществляется не ранее чем через 40 дней после направления 1-го уведомления и не ранее чем через 20 дней после направления 2-го уведомления.

5. Стоимость работ, порядок и условия расчетов за выполненные работы по договору

5.1. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги

5.1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

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

2) плату за коммунальные услуги.

5.1.2. Плата за содержание и ремонт помещений определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений, устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо-, и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате за содержание и ремонт помещений и коммунальных услуг.

Если Собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

5.1.3. Плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с перечнем услуг согласно приложению № 6 настоящего договора.

5.1.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с законодательством РФ и используемых для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

5.1.5. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие при выполнении Управляющей организацией условия, предусмотренного пунктом 3.3.3. настоящего договора.

5.1.6. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных договором работ оплачиваются Собственниками дополнительно.

5.1.7. Собственники жилых помещений и наниматели жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, имеющие право на льготы, вносят плату за помещение и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот.

5.1.8. Неиспользование Собственниками, нанимателями и иными пользователями помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещений.

При временном отсутствии пользователей жилых помещений и потребителей коммунальных услуг более 5 календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение. Перерасчет размера платы за указанные коммунальные услуги, осуществляется при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг на основании письменного заявления пользователя услуг, поданного в течение месяца после окончания периода его временного отсутствия. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия пользователя помещений.

5.1.9. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем), плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги Управляющей организации в согласованном с наймодателем порядке.

5.1.10. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке.

5.1.11. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

5.2.1. Плата за жилое и (или) нежилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующим за истекшим месяцем.

5.2.2. Плата за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей, Собственник обязан срочно обратиться в Управляющую организацию.

5.2.3. Внесение платы осуществляется на расчетный счет Управляющей организации, через отделения Сберегательного Банка РФ, почтовые отделения или в кассу Управляющей организации на основании платежных документов, выдаваемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков.

5.2.4. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка 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.

Уплата пени не освобождает указанных лиц от внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также платы за коммунальные услуги.

5.2.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

6.2. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими Сторонами. Если представитель одной из Сторон отказался подписывать акт или не прибыл на место составления акта по вызову, в заранее согласованное Сторонами время, акт подписывают не менее трех свидетелей.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

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

6.4. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

6.5. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) стихийных бедствий;

- пожара, возникшего не по вине Управляющей организации и не из-за нарушения ею своих обязательств по настоящему договору;

- наводнения;

- других стихийных бедствий, не характерных для данной местности и произошедших по не зависящим от сторон причинам;

б) использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;

в) не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

г) умышленных действий собственников, пользователей помещений или третьих лиц.

д) грубой неосторожности данных лиц.

е) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедшего не по вине Управляющей организации, и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

ж) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности за нарушения своих обязательств по настоящему договору и ухудшение качества выполняемых работ в случае задержки финансирования этих работ Собственниками.

При этом Управляющая организация вправе приостановить или прекратить выполнение работ по настоящему договору.

При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Управляющая организация вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи пользователю отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

6.8. Собственники и иные пользователи помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими пользователями помещений).

6.9. В случае неисполнения Собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществом которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

6.10. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

6.11. 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.

6.12. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.13. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания Собственников жилых и нежилых помещений.

7.2. Контроль исполнения Управляющей организацией договорных обязательств осуществляется уполномоченным Собственниками лицом.

8. Срок и прекращение действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с _____ г. и действует до _____ г.

8.2. Настоящий договор пролонгируется с даты прекращения договора на каждые последующие три года, если ни одна из сторон не заявила о его прекращении за 60 дней до окончания срока действия настоящего договора.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе любой стороны при наличии оснований, предусмотренных данным договором и действующим законодательством РФ.

8.4. Соглашение об изменении или расторжении договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

8.5. Одностороннее расторжение договора не допускается.

8.6. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- на основании решения общего собрания Собственников помещений по причине нарушения условий договора при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организацией за 60 дней;
- на основании решения суда;

- при ликвидации Управляющей организации, как юридического лица, либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору.

8.7. Собственники, инициаторы расторжения договора, выплачивают Управляющей организации все понесенные расходы, связанные с расторжением договора. Под такими расходами понимаются: стоимость выполненных, но не оплаченных работ, стоимость неизрасходованных, но приобретенных материалов и т.д.

9. Особые условия

9.1. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль на ответвлении от стояка);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника (на ответвлении от стояка);

- на системе газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль, ключ);

- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

9.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным пользователем в течение шести месяцев после соответствующего нарушения. Датой начала не предоставления коммунальных услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества считается:

- время подачи пользователем в Управляющую организацию (аварийно-диспетчерскую службу) заявки о факте не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в случае если сотруднику Управляющей организации заранее известны причины не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- время, указанное в акте, составленном Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.3. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

9.4. Собственники помещений согласны принять факсимиле руководителя Управляющей организации в качестве подписи в настоящем договоре.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.6. Споры и разногласия по настоящему договору разрешаются путем переговоров между Собственниками и Управляющей организацией, в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением сторон, споры передаются на рассмотрение в судебном порядке.

9.7. Настоящий договор составлен на _____ листах в 2-х экземплярах, хранится у Управляющей организации и у собственника.

9.8. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

9.9. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9.10. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 3 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4 - Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 5 - Перечень предоставляемых коммунальных услуг.

Приложение № 6 - Акт технического состояния жилища.

10. Адрес и реквизиты сторон.

Управляющая организация:

ООО «Заволжская управляющая компания»

Юридический Адрес: 150510 Ярославская область, Ярославский

р-н, д. Кузнечиха, ул. Центральная, д. 40

Почтовый Адрес: 150510, Ярославская область, Ярославский р-н,

д. Кузнечиха, ул. Центральная, д. 40

тел. 66-02-50, 66-02-56, 66-02-55

ИНН 7627030906, КПП 762701001

ОГРН 1077627000472

Северный банк Сбербанка России г. Ярославль

p/c 40702810077020004296

K/c 3010181050000000670

БИК 047888670

Собственники жилых помещений в кв. № 10
г. Кострома

Собственники жилых помещений

B

KB.

№

3

B

ДОМЕ

№

22

по

Генеральный директор

Куликов А. А.



Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства.
2. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобилей транспортного, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая водомерный узел и другое инженерное оборудование).
3. Крыши
4. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
5. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции).
6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, канализационные стояки до мест присоединения квартирных трубопроводов, выпуски до первого колодца.
9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы сетей, (внешняя граница - стена многоквартирного дома, а при наличии коллективного прибора учета соответствующего коммунального ресурса - место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных ресурсов
3. Осуществление функций заказчика на выполнение отдельных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.
4. Начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников и пользователей помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников, оказываемые коммунальные и прочие услуги, арендной платы за использование объектов общего имущества Собственников.
5. Ведение расчетов с Собственниками и пользователями помещений за оказываемые услуги с учетом предоставления им льгот в соответствии с действующим законодательством.
6. Обработка бухгалтерской и прочей документации.
7. Проведение хозяйственных операций в банке.
8. Подготовка смет и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам, на поставку коммунальных услуг и по другим видам деятельности, предусмотренным настоящим договором.
9. Ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.
10. Представление устных разъяснений гражданам (наимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
11. Организация работы по выдаче Собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.
12. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от Собственников и пользователей помещений, и принятие соответствующих мер.
13. Участие во всех обследованиях многоквартирного дома, проверках качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ.
14. Составление актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг.
15. Принятие мер по устранению причин снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг.
16. Расчет размера снижения платежей за услуги при отсутствии услуги или снижения качества услуги.
17. Информирование Собственников и пользователей помещений о сроках предстоящих плановых перерывов предоставления коммунальных услуг, причинах и предполагаемой продолжительности приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также причинах нарушения качества предоставляемых коммунальных услуг, об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги, о подрядных организациях, привлекаемых Управляющей организацией к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.
18. Взыскание с задолжников платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней)

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.	
1.1. Внутридомовое инженерное оборудование	
а) водопровод и канализация:	
• сезонные обходы и осмотры систем	• два раза в год
• ремонт, ревизия, замена запорной арматуры на системах водоснабжения	• планово – раз в год, по мере выявления
• уплотнение стогов; устранение неплотностей резьбовых соединений;	• по мере выявления
• прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;	• по мере выявления
• замена и установка приборов учета холодной воды	• по плану
• утепление трубопроводов;	• по мере выявления
• проверка исправности канализационной вытяжки;	• один раз в год
• прочистка внутридомовой канализационной сети;	• по мере выявления засоров
• ремонт и замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий	• по мере выявления
• устранение течи на внутридомовых инженерных сетях;	• по мере выявления
б) электроснабжение:	
• обходы и осмотры систем	• по графику
• замена предохранителей автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных щитах и ВРУ, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	• по мере выявления
• замена электрических ламп в помещениях общественного пользования	• по мере выявления, но не более 2-х раз в год
• укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;	• по мере выявления
• очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах;	• четыре раза в год
• ремонт запирающих устройств	• по мере выявления нарушений
• снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;	• ежемесячно
• проверка заземления электрокабелей;	• один раз в год
• проверка заземления оборудования;	• ежемесячно
в) газоснабжение (техническое обслуживание внутридомового газового оборудования силами специализированной организации)	
• визуальная проверка соответствия установки оборудования и прокладки газопроводов в помещении нормативным требованиям;	• один раз в три года
• проверка состояния окраски и креплений газопровода, целостность футляров в местах прокладки через конструкции здания;	• один раз в три года
• проверка герметичности соединений арматуры и газопроводов;	• один раз в три года
• проверка укомплектованности оборудования;	• один раз в три года
• проверка кранов, установленных на газопроводе;	• один раз в три года
• проверка наличия тяги дымоходов и вентканалов;	• один раз в три года
• смазка кранов газового оборудования;	• один раз в три года
• проверка автоматики безопасности;	• один раз в три года
• инструктаж по правилам пользования газовыми приборами;	• один раз в три года
У газовых водонагревателей дополнительно проверяется:	
• отсутствие смешения основной и запальной горелок;	• один раз в три года
• состояние теплообменников;	• один раз в три года
• состояние водяной части блок-крана;	• один раз в три года
Г) вентиляция	

<ul style="list-style-type: none">Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции, дымоудаления, проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	<ul style="list-style-type: none">1 раз в год
1.2. Конструктивные элементы здания	
а) стены и перегородки, фасады:	
<ul style="list-style-type: none">плановые частичные осмотры	<ul style="list-style-type: none">2 раза в год
<ul style="list-style-type: none">усиление, смена участков деревянных перегородок;	<ul style="list-style-type: none">данные виды работ выполняются по ежегодно составляемому плану, исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
<ul style="list-style-type: none">заделка трещин,	
<ul style="list-style-type: none">восстановление штукатурки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	
<ul style="list-style-type: none">заделка отверстий, гнезд, борозд	
<ul style="list-style-type: none">отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен представляющих опасность (штукатурки, облицовочной плитки);	<ul style="list-style-type: none">по мере выявления
<ul style="list-style-type: none">укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;	<ul style="list-style-type: none">по мере выявления
б) крыши и водосточные системы:	
<ul style="list-style-type: none">плановые и частичные осмотры	<ul style="list-style-type: none">2 раза в год
<ul style="list-style-type: none">уборка мусора и грязи с кровли;	<ul style="list-style-type: none">2 раза в год
<ul style="list-style-type: none">удаление снега и наледи с кровель;	<ul style="list-style-type: none">в зимний период
<ul style="list-style-type: none">укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета; ограждений карниза,	<ul style="list-style-type: none">по мере выявления
<ul style="list-style-type: none">прочистка системы внутреннего водостока;	<ul style="list-style-type: none">по мере выявления
<ul style="list-style-type: none">закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;	<ul style="list-style-type: none">один раз в год,по мере выявления
<ul style="list-style-type: none">укрепление звеньев, водоприемных воронок, колен; промазка кровельных фальцев;	<ul style="list-style-type: none">по мере выявления
в) оконные и дверные заполнения:	
<ul style="list-style-type: none">плановые и частичные осмотры	<ul style="list-style-type: none">2 раза в год
<ul style="list-style-type: none">замена разбитых стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры, смена оконных и дверных приборов	<ul style="list-style-type: none">по плану – один раз в годпо мере выявления дефектов
<ul style="list-style-type: none">установка и укрепление пружин;	<ul style="list-style-type: none">по плану – один раз в год
<ul style="list-style-type: none">закрытие подвальных дверей и лазов на замки;	<ul style="list-style-type: none">по мере выявления дефектов
<ul style="list-style-type: none">закрытие и раскрытие продухов;	<ul style="list-style-type: none">по мере выявления2 раза в год
1.3. Непредвиденный ремонт (аварийные работы)	
а) фундамента:	
<ul style="list-style-type: none">заделка и расшивка швов, трещин, фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций, путем усиления, стяжки и др.;	<ul style="list-style-type: none">данные виды работ выполняются по ежегодно составляемому плану, исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
<ul style="list-style-type: none">устройство и ремонт вентиляционных продухов;	
<ul style="list-style-type: none">восстановление приемков, входов в подвалы.	
<ul style="list-style-type: none">заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;	
<ul style="list-style-type: none">ремонт ступеней лестничных маршей;	<ul style="list-style-type: none">данные виды работ выполняются по ежегодно составляемому плану, исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
<ul style="list-style-type: none">восстановление приемков, входом в подвалы.	
<ul style="list-style-type: none">устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.	
<ul style="list-style-type: none">заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;	
<ul style="list-style-type: none">ремонт ступеней лестничных маршей;	<ul style="list-style-type: none">данные виды работ выполняются по ежегодно составляемому плану, исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
<ul style="list-style-type: none">устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.	
<ul style="list-style-type: none">устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.	
<ul style="list-style-type: none">устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.	
б) лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы:	
<ul style="list-style-type: none">заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;	<ul style="list-style-type: none">данные виды работ выполняются по ежегодно составляемому плану, исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
<ul style="list-style-type: none">ремонт ступеней лестничных маршей;	
<ul style="list-style-type: none">восстановление приемков, входом в подвалы.	
<ul style="list-style-type: none">устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.	
в) полы:	

<ul style="list-style-type: none"> замена отдельных участков полов и покрытия полов 	<ul style="list-style-type: none"> данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам, исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании)
<ul style="list-style-type: none"> все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках) 	<ul style="list-style-type: none"> по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
г) холодное водоснабжение:	
<ul style="list-style-type: none"> устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена участков трубопроводов, восстановление разрушенной изоляции трубопроводов; 	<ul style="list-style-type: none"> один раз в год (по плану подготовки к зиме при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
<ul style="list-style-type: none"> устранение неисправностей на системах с заменой отдельных частей с обеспечением восстановления работоспособности систем 	<ul style="list-style-type: none"> по мере возникновения неисправностей
д) канализация	
<ul style="list-style-type: none"> замена участков трубопроводов, фасонных частей 	<ul style="list-style-type: none"> по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
<ul style="list-style-type: none"> ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах (включая жилые помещения) и до первых колодцев 	<ul style="list-style-type: none"> по мере возникновения неисправностей
е) электроснабжение:	
<ul style="list-style-type: none"> замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения); 	<ul style="list-style-type: none"> по мере возникновения неисправностей
<ul style="list-style-type: none"> замена предохранителей, выключателей на домовых водно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; 	<ul style="list-style-type: none"> по мере возникновения неисправностей
ж) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
<ul style="list-style-type: none"> земляные работы 	<ul style="list-style-type: none"> по необходимости
<ul style="list-style-type: none"> откачка воды из подвала; 	<ul style="list-style-type: none"> по необходимости
<ul style="list-style-type: none"> вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями; 	<ul style="list-style-type: none"> по необходимости
1.4 Аварийное обслуживание	
Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения.	
2. Благоустройство и санитарная уборка жилищного фонда	
а) внешнее благоустройство:	
<ul style="list-style-type: none"> плановые и частичные осмотры, в т. ч. оборудования детских игровых и спортивных площадок; 	<ul style="list-style-type: none"> два раза в год
<ul style="list-style-type: none"> закрытие и раскрытие приемков; 	<ul style="list-style-type: none"> два раза в год
<ul style="list-style-type: none"> окраска решетчатых ограждений, ворот, оград 	<ul style="list-style-type: none"> один раз в год

• ремонт и окраска оборудования детских и спортивных площадок;	• один раз в год
• мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников(на территории определенной тех. Паспортом домовладения);	• два раза в год
б) санитарная уборка многоквартирного дома (для домов свыше 2-х этажей):	
• влажное подметание лестничных площадок и маршей на нижних 2-х этажах;	• ежедневно
• влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;	• один раз в неделю
• мытье лестничных площадок и маршей	• два раза в месяц
• мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, поручней, перил; чердачных лестниц; шкафов для электросчетчиков; слаботочных устройств; почтовых ящиков;	• один раз в год в весенний период
в) санитарная очистка придомовой территории:	
• уборка контейнерных площадок;	• ежедневно один раз в сутки
• очистка урн от мусора; очистка приемков,	• ежедневно один раз в сутки
• уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка;	• один раз в сутки
• уборка от снега с тротуаров в границах уборочных площадей	• ежедневно
• посыпка территории песком	• один раз в сутки во время гололеда
• подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	• ежедневно один раз в сутки
• уборка газонов	• один раз в двое суток
• сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	• по мере необходимости, не реже двух раз в год
• Вывозка твердых бытовых отходов (ТБО), крупногабаритных отходов (КГО), жидких бытовых отходов (ЖБО)	• Согласно норм накопления
г) Услуги дезостанции	
• Дезинсекция и дератизация в местах общего пользования	• По мере необходимости. Выполняется по договору специализированной организацией.

Примечание в состав услуг и работ не входят:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования.
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов: смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов: заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей и смена стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования.

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов, подвалы, над балконами верхних этажей

7. Полы

Замена, восстановление полов мест общего пользования.

8. Печи и очаги

Работы по устранению неисправностей.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

10. Водопровод и канализация

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

12. Газоснабжение

Ремонт и замена внутридомовых газовых сетей.

13. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы, прочистку дымовентиляционных каналов.

14. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Примечание. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

Перечень предоставляемых коммунальных услуг
в многоквартирном доме , расположенном по адресу:

Ярославская область, Ярославский район, д.Кузнечиха, ул.Нефтяников, дом № 20

1. Холодное водоснабжение

2. Водоотведение