

Общество с ограниченной ответственностью «Жилстройиндустрия–Энергия», именуемое по договору «Управляющая компания», в лице директора Малкова Евгения Юрьевича, действующего на основании Устава и прав по должности, с одной стороны и собственник(и)помещения _____,

именуемый(ая/ые) в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени и от имени совместно проживающих с ним несовершеннолетних лиц (если такие имеются), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Собственник - лицо, являющее правообладателем и фактически владеющее на праве собственности (не зависимо от оформления прав собственности, т.е.получения свидетельства о праве) или ином законном основании, помещением (квартирой), находящимся в многоквартирном жилом доме по адресу: **г. Вологда, ул. Чернышевского, д. 65Б, кв. _____**. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества данного многоквартирного жилого дома. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

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

1.2.Управляющая компания - организация, уполномоченная Собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, указанного в п.1.4. настоящего договора, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

1.3.Исполнители - организации различных форм собственности, на которые согласно заключенных договоров Управляющей компанией от имени Собственника возложены обязательства по предоставлению последнему работ (услуг) по содержанию и ремонту домом, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению и т.п.

В отношениях с Исполнителями, Управляющая компания является агентом - организует заключение соответствующего договора на предоставление Исполнителем Собственнику коммунальных услуг, при этом действует от имени Собственника и за его счет.

Помещение – жилые и нежилые помещения, принадлежащие лицам (физическим, юридическим) на праве собственности, аренды, субаренды или ином, предусмотренном законом праве, за исключением помещений (общего имущества), указанных в п.1.4. настоящего договора.

1.4.Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи и иные шахты, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное (в т.ч. механическое, электрическое, санитарно-техническое) оборудование, находящееся вне жилого помещения (квартиры); а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами жилых помещений (квартир) и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные объекты, расположенные на указанном земельном участке, в т.ч.указанные в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.5.Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника помещения обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и действующим законодательством.

1.6.Лицо, пользующееся помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения и действующим законодательством.

1.7.Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома.

1.8.Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.9.Термины и определения указанные ниже по тексту договора применяются в соответствии с Разделом I настоящего договора и действующим законодательством РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.Предметом настоящего договора является возмездное оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, указанного в п.1.4. настоящего договора, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и лицам, пользующимся помещениями в данном доме на законном основании.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, выполняемый Управляющей компанией включает в себя:

2.2.1.Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома, в т.ч.: вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков в пределах установленных норм, за исключением сетей расположенных внутри помещений (квартир) собственников/владельцев.

2.2.2.Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования дома.

При предоставлении услуг по электроснабжению или услуг по обслуживанию внутридомовых электрических сетей Собственнику устанавливается максимально допустимая мощность для приборов, оборудования и бытовых машин, используемых или которые могут быть использованы для удовлетворения бытовых нужд (одновременно), в размере не более 5 кВт/час.

В случае превышения указанной суммарной максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин Управляющая компания не несет ответственности за вред причиненный имуществу Собственника в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.

2.2.3.Техническое обслуживание общего имущества дома не являющегося и находящегося вне жилых помещений (квартир) включает в себя: подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации (п.п.2.2.3.1-п.п.2.2.3.6. договора), санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий, за исключением уборки строительного мусора и бытовых отходов, оставленных Собственниками в местах общего пользования - уборка которых производится за отдельную плату по обоснованному требованию Управляющей компании:

2.2.3.1. При проведении технического обслуживания общего имущества производится:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации: смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров;
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения в тепловых и водомерных камерах: регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры;
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- г) прочистка канализационного лежачка;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;
- ж) проверка заземления оболочки домового силового электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке общего имущества дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- г) частичный ремонт кровли;
- д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных (уличных) дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях, не являющихся жилыми;
- ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- и) ремонт труб наружного водостока.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

- а) уборка в зимний период:
 - подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;
 - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в двое суток;
 - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- б) уборка в весенне-осенний (теплый) период:
 - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в двое суток;
 - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
 - уборка газонов - 1 раз в семь суток или по мере загрязнения;
 - выкашивание газонов - 1 раз в сезон;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – по моменту смены погоды или 1 раз в двое суток.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - нижнего этажа – 4 раза в неделю;
 - начиная со второго этажа - 1 раз в неделю;
- б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю;
- в) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках - 1 раз в полгода или по мере загрязнения;
- г) мытье окон - 1 раз в год;
- д) влажная протирка стен, дверей, плафонов, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли - 1 раз в год;
- е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков - 1 раз в год.

2.2.3.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.6. Ремонт дома (общего имущества, не включая помещений Собственников), его инженерных систем и оборудования производится на основании решения Общего собрания собственников, в соответствии с утвержденным планом и сметой.

2.3. Техническое обслуживание помещения Собственника включает в себя выполнение следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

- а) замена прокладок, сальниковых набивок;
- б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
- в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;
- г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;
- д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
- е) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине Управляющей компании.

2.4. Выполняемые работы в помещениях, в которых произошли/произведены Собственником (без полученных согласований в установленном порядке и лицами не имеющими прав на проведение данных видов работ) изменения планировки помещения, замена оборудования от проектных, изменения схем электро-, водоснабжения, отопления, газа – не входят в стоимость (тариф) за содержание жилья и оплачиваются отдельно по тарифам (прейскуранту цен) Управляющей компании.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

- 3.1.1. приступать к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания;
- 3.1.2. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 3.1.3. осуществлять управление общим имуществом в доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством;
- 3.1.4. оказывать услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в пределах услуг, указанных в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору;
- 3.1.5. обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, проживающих в доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными уполномоченными органами, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, для чего от своего имени, но за счет и по поручению Собственника

заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением;

3.1.6.контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

3.1.7.своевременно ставить в известность Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг направляемых Управляющей компанией Собственнику не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем направления в письменной форме или размещения информации на информационных досках в подъездах или в других общедоступных местах дома;

3.1.8.организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома;

3.1.9.вести и хранить документацию на многоквартирный дом внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

3.1.10.для принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на ремонт многоквартирного дома, о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, указанных в Приложении № 4 к настоящему договору;

3.1.11.информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно;

3.1.12.в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;

3.1.13.обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб и специалистов Управляющей компании;

3.1.14.согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения плановых ремонтных работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения;

3.1.15.предоставить уполномоченному собственниками лицу, в первый квартал текущего года за прошедший год, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет предоставляется в письменной форме или путем размещения отчета на информационных досках подъездов или в других общедоступных местах дома;

3.1.16.на основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу дома или помещению Собственника;

3.1.17.не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания;

3.1.18.представлять интересы Собственника в отношениях с поставщиками коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору;

3.1.19.не допускать использования общего имущества собственников помещений в доме без соответствующих решений общего собрания собственников дома. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть использованы в интересах Собственников помещений дома.

3.1.20.передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора, по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме;

3.1.21.оказывать Собственнику содействие в решении жилищных вопросов в соответствии с действующим законодательством и в пределах компетенции Управляющей компании.

3.1.22.производить осмотры многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, а также осуществлять иные функции по управлению домом рекомендованные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.23.предоставлять Собственнику и иным лицам, пользующимся на законных основаниях помещением в многоквартирном доме, следующую информацию:

- наименование, местонахождение Управляющей организации (адрес ее постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, ФИО руководителя;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной и аварийно-диспетчерской служб;

- о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, о размере тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифами реквизитах нормативно-правовых актов, на основании которых применяются тарифы;

- о порядке внесения и форме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

- об объемах, параметрах качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, установленной продолжительности перерывов в оказании услуг и выполнении работ, а также информацию о Правилах содержания общего имущества и Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- о параметрах качества предоставления коммунальных услуг, предельных сроках устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленных законодательством Российской Федерации, а также информацию о Правилах предоставления коммунальных услуг;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

- наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг, Правил содержания общего имущества и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- иную информацию, предоставление которой предусмотрено нормативными актами.

Указанная информация размещается на сайте управляющей компании, а также досках объявлений, расположенных в подъездах Многоквартирных жилых домов или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, и вблизи жилых домов или на доске объявлений в помещении Управляющей организации в месте, доступном для всех потребителей.

3.1.24. Предоставлять Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ, путем размещения на доске объявлений, расположенной в Многоквартирном доме, и на официальном сайте Управляющей компании.

3.1.25. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.26. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергоэффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

3.2.2. принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги;

3.2.3. принимать меры по взысканию задолженности с Собственника платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги, подлежащие оплате в соответствии с настоящим договором;

3.2.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

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 потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также многоквартирного оборудования установленным требованиям;

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

3.2.5. по согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра;

3.2.6. по решению общего собрания собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома;

3.2.7. по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях;

3.2.8. принимать участие в общих собраниях собственников помещений без права голоса;

3.2.9. вносить предложение на общем собрании собственников по проведению капитального ремонта;

3.2.10. в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

3.2.11. в случае непредставления Собственником или иными пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений по показаниям приборов учета;

3.2.12. по решению общего собрания собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками;

3.2.13. управляющей компании предоставляется право заключать договора с организациями на размещение рекламных конструкций в местах общего пользования с целью получения дополнительного дохода в пользу собственников дом;

3.2.14. 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 комфортных и безопасных условий проживания граждан;

3.2.15. осуществлять за дополнительную плату иные услуги, не предусмотренные настоящим договором;

3.2.16. привлекать третьих лиц для проведения работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в доме;

3.2.17. осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг;

3.2.18. запрашивать у Собственника согласие на обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством.

3.2.19. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему договору.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. путем подписания настоящего договора передает Управляющей компании полномочия по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные условиями настоящего договора и предоставлению коммунальных услуг, на основании заключенного договора с исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями);

Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не производить перепланировку помещений без предварительного согласования в предусмотренном законом порядке с соответствующими органами, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. Обеспечивать и выполнять правила пользования жилыми помещениями, указанных в Приложении № 5 к настоящему договору);

3.3.2.участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт. Самостоятельно и за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и технического оборудования. Собственник самостоятельно несет ответственность за все изменения, замены, реконструкции и выполненные иные работ произведенные не Застройщиком в период строительства дома, и не Управляющей компанией, в т.ч. замены, переноса, неоднократного снятия и вновь постановки инженерного оборудования, сетей, комплектующих (шаровые краны, подводка, полотенцесушители, смесители, запорная арматура и т.п.);

3.3.3.Собственник и/или иные лица, находящиеся и/или проживающие в данном помещении на законном праве (наниматели, арендаторы, проживающие родственники и т.п.) совместно с Управляющей компанией (на основании направленного уведомления, заявки) согласовывают график (дату, время и т.п.) осмотра технического состояния инженерного оборудования дома и помещений Собственника;

3.3.4.настоящим пунктом договора Собственник уведомлен о необходимости (по желанию Собственника) периодической замены сан/тех/оборудования в принадлежащем ему помещении в профилактических целях, в т.ч. на основании общепризнанных фактов аварий (по причине непродолжительного 2-3 года срока службы сантех/оборудования, в т.ч. гибкой подводки-шланги, шаровых кранов, смесителей, полотенцесушителей и т.п.);

3.3.5.компенсировать Управляющей организации все затраты по вложению последних собственных денежных и иных средств необходимы для управления и содержания домом, исполнения решений общего собрания собственников дома;

3.3.6.ежемесячно вносить плату за оказанные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

3.3.7.в случае производства Собственником (без его регистрации по данному адресу) или по его указанию иным лицом, ремонтных, отделочных или иных работ, сдачи помещения в найм, аренду и т.п., при изменении показаний приборов учета потребления (расходования) энергоресурсов - электроэнергии, воды, отопления, газ- и т.п.(в том случае если оплата производится не по показаниям счетчиков воды, газа, отопления) - собственник в полном объеме оплачивает плату за содержание жилья и коммунальные платежи по данному помещению, начисленные ему Управляющей компанией за отчетный период в котором менялись показания приборов учета, с использованием утвержденных на территории города нормативов стоимости услуг, независимо от отсутствия регистрации (проживания) Собственника в данном помещении;

3.3.8.при внесении платы с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, Собственник оплачивает управляющей компании пени, выставленные в квитанции на оплату. Размер пеней, определяется действующим жилищным законодательством (п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ);

3.3.9.соблюдать правила пользования помещениями и совместного общежития, содержания многоквартирного дома и придомовой территории;

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

3.3.11.ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего договора. По требованию Управляющей компании и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую компанию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон;

3.3.12.при отчуждении помещения третьим лицам, уведомить данных лиц о способе управления домом.

3.3.13.предоставлять Управляющей компании следующую информацию:

- об изменении количества проживающих в помещении граждан в течение 2-х дней, в том числе о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок не более чем 5 календарных дней;
- о лицах (номера контактных телефонов, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях, на случай проведения аварийных работ;
- о предстоящем переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений;
- о любых действиях Собственника либо нанимателя, направленных на качественное либо количественное изменение состава общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.14. соблюдать следующие требования:

- не использовать приборы, оборудование и бытовые машины с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. Согласно СП 31-11-2003 максимально допустимая мощность в домах, оборудованных газовыми плитами, не более 4,5 кВт на квартиру; в домах, оборудованных электроплитами – не более 10 кВт на квартиру;
- не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения;
- не увеличивать самовольно поверхность нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче (наносащих ущерб) общего имущества в Многоквартирном доме;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- обеспечить для производства работ свободный доступ к общедомовым инженерным сетям (стояки, отключающие устройства и т.д.), расположенным в жилом/нежилом помещении. В случае отсутствия возможности беспрепятственного доступа к коммуникациям, Управляющая компания имеет право демонтировать заграждения без последующего возмещения затрат на восстановительный ремонт;

3.3.15. сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1.самостоятельно заключать договоры на поставку услуг электро-, тепло-, водоснабжения, газа и приема канализационных стоков с ресурсоснабжающими организациями (Исполнителями), а также на вывоз ТБО.

При наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с исполнителем в лице управляющей организации, товарищества или кооператива, Собственник вправе вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива. В этом случае исполнитель обязан в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить ресурсоснабжающей организации информацию о принятом решении.;

3.4.2.производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке по согласованию с органами исполнительной власти и местного самоуправления, Управляющей компанией;

3.4.3.реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами;

3.4.4.Собственник не вправе требовать от Управляющей компании более того (иных обязанностей), что предусмотрено условиями настоящего договора;

3.4.5.контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору, требований жилищного законодательства.

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1.Цена договора определяется в размере платы стоимости работ (услуг) Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества дома из расчета стоимости за 1 кв.м. общей площади помещения Собственника в месяц. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально площади занимаемого Собственником помещения. Нормативы потребления, тариф за коммунальные услуги устанавливается равным тарифу, предусмотренному/утвержденному согласно действующего законодательства органом местного самоуправления для данного типа благоустройства многоквартирного дома, равно как для тех собственников, которые не определили размер платы, если решением общего собрания не установлен иной размер платы. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается одинаковым для всех собственников жилых/нежилых помещений многоквартирного дома.

4.1.2.На момент заключения настоящего договора ежемесячный размер (тариф) стоимости работ (услуг) Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества дома определяется в размере ____ рублей за 1кв.м. общей площади помещения(квартиры), принадлежащей Собственнику, из них: плата за содержание общего имущества дома в размере - ____ рублей, вывоз мусора - ____ рублей, лифт- ____ рублей. Размер тарифа определен в соответствии со структурой платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленной ст. 154 Жилищного кодекса РФ.

Тариф (плата) на жилищную услугу (содержание и ремонт общего имущества дома) рассчитывается и используется Управляющей организацией исходя из перечня работ по содержанию, обслуживанию, эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, учитывая техническое состояние общего имущества жилого дома. При неизменном перечне работ и услуг, указанных в п.2.2. настоящего договора, тариф (плата) по содержанию и ремонту общего имущества дома индексируется и применяется Управляющей организацией в одностороннем порядке в процентном соотношении (размере) от изменяемых тарифов на жилищные услуги и от тарифов на коммунальные услуги, устанавливаемых органом местного самоуправления для данного типа благоустройства многоквартирного дома, равно как для тех собственников, которые не определили размер платы, если решением общего собрания не установлен иной размер платы. Начисление измененной платы за жилищную услугу (содержание и ремонт общего имущества дома) производится с момента принятия тарифов на жилищные услуги и от тарифов на коммунальные услуги, официально установленных органом местного самоуправления с момента введения их действия.

Размер платы за содержание и ремонт (текущий и капитальный) жилого помещения подлежит обязательной ежегодной индексации: в размере официального уровня инфляции в Российской Федерации, установленного государственными органами за истекший год – на «Индекс потребительских цен на товары и платные услуги населению по Российской Федерации», если Собственниками помещений в Многоквартирном доме не принято иного решения.

4.1.3.Измененный тариф, рассчитанный и применяемый Управляющей организацией в соответствии с изменением тарифа (платы) предусмотренной п.4.1.2. настоящего договора, доводится до сведения Собственника за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения на сайте организации или на досках объявлений.

4.1.4.Размер платы за коммунальные ресурсы, а также нормативы их потребления устанавливаются уполномоченными органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления.

При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.1.5.Размер оплаты за капитальный ремонт устанавливается Собственниками на общем собрании совместно с Управляющей организацией и оформляется протоколом общего собрания по данному вопросу.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги:

4.2.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, включает:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, (перечень работ и услуг указан в Приложении № 2 и №3 к настоящему Договору);

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

4.2.2. Плата за коммунальные услуги для Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, включает в себя плату за коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- газоснабжение;
- электроснабжение.

4.2.3. Сбор средств в резервный фонд капитального ремонта многоквартирного дома производится в размере и на условиях, указанных в решении общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.2.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.

Собственник несет бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на это имущество.

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества производится в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.5. Плата за коммунальные услуги.

Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

Перерасчет и (или) корректировка платы за предоставленные коммунальные услуги производится в порядке и на основании действующих нормативных актов РФ.

Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3 Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги:

4.3.1. Уклонение от подписания настоящего Договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.3.2. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также в случаях, предусмотренных настоящим договором сбор денежных средств на капитальный ремонт многоквартирного дома, возникает у нанимателей или иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, в соответствии с договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями.

Оплата услуг и работ Управляющей организации по содержанию и ремонту многоквартирного дома, коммунальных услуг, капитального ремонта вносится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в размере определенном условиями настоящего договора, решением Собственников помещений дома (согласно протокола Общего собрания) на единый расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов.

Информирование Собственников об изменении размера платы (тарифных ставок) и иных сообщений производится Управляющей организацией путем размещения информации в вестибюле I этажа дома (на доске объявлений) и сведений отраженных на оплату в платежных документах, на основании которых будет вноситься плата.

4.3.3. Неиспользование помещений Собственником и (или) иными лицами, пользующимися помещениями в Многоквартирном доме, не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, капитальный ремонт и коммунальные услуги.

При временном отсутствии Собственника и (или) иного лица, пользующегося помещениями в Многоквартирном доме, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.4. Собственник и (или) иные лица, пользующиеся помещениями в Многоквартирном доме, имеющие в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право на меры социальной поддержки, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.3.5. Внесение платы за выполненные Управляющей компанией работы и оказанные услуги (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) отдельным Собственникам и (или) иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, осуществляется в порядке и размере, установленном соглашением между Собственником и (или) иными лицами, пользующимися помещениями в Многоквартирном доме, заказавшими выполнение соответствующих работ или услуг, и Управляющей компанией.

4.3.6. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.3.7. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома.

4.3.8. Изменение формы собственности на помещение не является основанием для изменения и не внесения платы по содержанию и ремонту общего имущества дома.

4.3.9. За просрочку внесения Собственником платы, начисляются пени в размере определенном действующим жилищным законодательством. На момент заключения настоящего договора, размер пеней составляет - одна трехсотая ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от всех невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ).

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор заключается сроком на 5 лет с момента (даты) подписания договора.

5.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора, сделанного не позднее 1 (одного) месяц до даты прекращения срока действия договора, при отсутствии всех необходимых условий, предусмотренных действующим законодательством РФ для заключения договора с Управляющей компанией на новый срок - договор считается продленным и действующим на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором до принятия общим собранием иного решения о прекращении или продлении договора.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение, расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая компания не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

6.3. Управляющая компания за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора Управляющая компания несет ответственность, установленную действующим законодательством РФ.

7.2. Управляющая компания не несет ответственности за произведенные Собственником улучшения, изменения, замены, реконструкции и выполненные иные работ (произведенные не Застройщиком в период строительства дома, и не Управляющей компанией) произошедшие внутри принадлежащего ему помещения, в т.ч. замены, переноса, неоднократного снятия и вновь постановки инженерного оборудования, сетей, комплектующих (шаровые краны, подводка, полотенцесушители, смесители, запорная арматура и т.п.) в принадлежащем ему помещении, и возможный ущерб причиненный данным улучшениям (в т.ч. вследствие ограниченного визуального

осмотра и доступа Собственниками помещения к спрятанному в стены, под кафельную плитку, зашитых гипсокартонными коробами инженерному оборудованию и сетям в принадлежащем ему помещении) возникший вследствие аварий или иного повреждения общего имущества.

7.3.Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению (решению) Собственников дома.

7.4.Собственник несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.5.При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед Собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

8. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

8.1. Управляющая компания обязана предоставлять по запросу Собственника в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей компании перед ресурсоснабжающими организациями по данному дому;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором;
- сведения о номерах рабочих телефонов и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей компании, часах приема собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, руководителями и специалистами Управляющей компании.

Собственник не вправе требовать от Управляющей компании предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей компании.

8.2. Письменные претензии Собственника о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору рассматриваются Управляющей компанией в течение 10 рабочих дней. Собственник вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в органы государственного надзора и контроля.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1.Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

9.2.Все изменения и дополнения условий настоящего договора действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

9.3.В вопросах, не отрегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

**«Управляющая компания»
ООО «Жилстройиндустрия-Энергия»**

Собственник»

ИНН 3525374731, КПП 352501001
р/сч 40702810212000011450
в Вологодском отделении №8638 ПАО Сбербанк
160014, г.Вологда, ул. Саммера, д.49,
☎ 34-01-01, 33-78-26, 8-921-140-96-38
www.zhsl-servis.ru

Директор

_____/Е.Ю.Малков/

Адрес регистрации по паспорту: _____

паспортные данные: серия _____ номер _____, когда и кем выдан

тел./сотов (для связи, и на аварийный случай) _____

_____/_____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1.	Подъезд		
1.1.	Отопительные приборы		
1.2.	Оконные блоки		
1.3.	Дверные блоки		
1.4.	Пол		
1.5.	Внутренняя отделка стен		
1.6.	Потолок		
1.7.	Электропроводка и электрооборудование		
1.8.	Информационный стенд/доска объявлений		
1.9.	Ограждения лестничного марша		
1.10.	и др.		
2.	Чердак		
2.1.	Система отопления		
2.2.	Переходные трапы (мостики)		
2.3.	Дверные блоки		
2.4.	Вентиляционная система		
2.5.	Стропила		
2.6.	Освещение		
2.7.	и др.		
3.	Подвал, техническое подполье		
3.1.	Инженерные коммуникации		
3.2.	Дверные блоки		
3.3.	Слуховые окна		
3.4.	Освещение		
3.5.	и др.		
4.	Фундамент		
5.	Капитальные стены		
6.	Перегородки		
7.	Перекрытия		
7.1.	Чердачные		
7.2.	Межэтажные		
7.3.	Подвальные		
7.4.	и др.		
8.	Фасад		
9.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)		
10.	Крыша		
11.	Лифты		
12.	Мусоропровод		
13.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
13.1.	Электроснабжение		
13.2.	Холодное водоснабжение		
13.3.	Горячее водоснабжение		
13.4.	Водоотведение		
13.5.	Газоснабжение		
13.6.	Отопление		
13.7.	и др.		
14.	Крыльца		
15.	Вентиляция		
16.	Внешнее благоустройство территории		
16.1.	Тротуары		
16.2.	Постройки		
16.3.	Площадки (детская, спортивная и др.)		
16.4.	и др.		

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛОГО ДОМА**

Обслуживание – поддержание технического и санитарного состояния.

I) Санитарное содержание – поддержание требуемого санитарного состояния общего имущества и мест общего пользования:

- уборка мест общего пользования в доме;
- уборка общественных помещений;
- уборка придомовой территории;
- санитарно-эпидемиологические мероприятия.

II) Техническое обслуживание -поддержание нормативных режимов и параметров состояния здания, инженерных систем и оборудования:

- технический контроль/осмотры:

- 1) промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли;
- 2) проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
- 3) уплотнение сгонов;
- 4) прочистка канализации;
- 5) укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу;
- 6) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
- 7) укрепление трубопроводов;
- 8) проверка канализационных вытяжек;
- 9) мелкий ремонт изоляции;
- 10) протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и

чердаках;

- 11) устранение мелких неисправностей электропроводки;
- 12) смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей;

-подготовка к сезонной эксплуатации:

- 1) укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- 2) консервация системы центрального отопления;
- 3) ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
- 4) ремонт просевшей отмостки;
- 5) утепление оконных и балконных проемов подъездах;
- 6) замена разбитых стекол окон и балконных дверей в подъездах;
- 7) утепление чердачных перекрытий;
- 13) утепление, изоляция трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- 14) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- 15) проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
- 16) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
- 17) ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;
- 18) утепление бойлеров;
- 19) утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- 20) замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений;
- 21) проверка состояния продухов в цоколях дома;
- 22) ремонт и укрепление входных дверей;

- наладка/регулировка инженерного оборудования:

1) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.);

2) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

3) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.) в помещениях общего пользования;

- 4) прочистка канализационного лежака;
- 5) проверка исправности канализационных вытяжек;
- 6) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
- 7) промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др;
- 8) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;
- 9) осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах;
- 10) регулировка и наладка систем центрального отопления и вентиляции;
- 11) промывка и прессовка системы центрального отопления;
- 12) регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием

*В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками помещений (квартир) самостоятельно, либо силами Управляющей организации по заявке и за дополнительную плату.

**На все вышеуказанные в данном приложении виды работ (за исключением пунктов «технический контроль/осмотры» и «Наладка/регулировка инженерного оборудования», выполняемые управляющей компанией, предоставляется гарантия 6 (шесть) месяцев.

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

1. Текущие ремонты – поддержание требуемого уровня технического состояния, устранение неисправностей:

- профилактические работы – предупреждение аварий и для продления срока службы инженерного оборудования.

- частичная замена конструктивных узлов инженерного оборудования:

- 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 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;
 - 6) лестницы, балконы, крыльца (козырьки) над входами в подъезды, подвалы, козырьки над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.
 - 7) полы: замена, восстановление отдельных участков.
- выполнение ремонта общего имущества по заявкам Собственников:
- 1) внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других помещениях общего пользования;
 - 2) центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные;
 - 3) водопровод и канализация, горячее водоснабжение: Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
 - 4) вентиляция: замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
- устранение аварийных ситуаций, непосредственно представляющих угрозу жизни, здоровью или безопасности людей или имущества.

Примечание

* На все вышеуказанные в данном приложении виды работ, выполняемые управляющей компанией, предоставляется гарантия 6 (шесть) месяцев.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛОГО ФОНДА

Работы по замене отдельных конструктивных.

1. обследование дома (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ);

2. капитальный ремонт элементов дома (инженерные сети в подвальных и чердачных помещениях, внутриквартирные инженерные сети, кровли, швы, фасады, отмостки) при истечении срока службы или при выявлении износа более 50% при обследованиях;

3. необходимость проведения капитального ремонта выносится на собрание всех жильцов дома и решается общим голосованием. Управляющая компания вносит предложение о проведении капитального ремонта, разработанное на основании осмотров и заявок жильцов дома, разрабатывает и предоставляет сметную документацию и сроки проведения работ.

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Лица, проживающие в жилых помещениях обязаны:

1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

2. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

3. Обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

5. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

6. Производить текущий ремонт жилого помещения;

7. Своевременно вносить плату за содержание, коммунальные и прочие услуги, если таковые предоставляются;

8. Информировать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

9. Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации или иных уполномоченных лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

10. Порядок и условия переустройства и перепланировки жилого помещения:

10.1. Собственники помещений или их уполномоченные лица должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок;

10.2. Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном законом порядке.

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются;

10.3. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

10.4. Собственник и наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние;

11. Члены семьи собственника(нанимателя) имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

13. Пользование помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в доме граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

14. Собственники и наниматели несут иные обязанности, предусмотренные договором с Управляющей компанией и действующим законодательством.