

Договор
управления и содержания общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: _____

г. Сочи

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "РосТехНедвижимость"» в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», "Исполнитель", и

Собственник жилого/нежилого помещения/квартиры № __, площадью __ кв.м., расположенного по адресу: _____, свидетельство о государственной регистрации права _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № __ от __ года общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и согласованы решением общего собрания собственников от _____, включая:

1.1.1. состав общего имущества многоквартирного дома;
1.1.2. перечень, объем и качество работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества; 1.1.3. размер и порядок внесения платы, в соответствии с утвержденным перечнем работ и услуг и согласованными с Исполнителем ценами;

1.1.4. порядок осуществления контроля выполнения Исполнителем обязательств;
1.1.5. условия расторжения договора.

1.2. Капитальный ремонт проводится согласно отдельному решению общего собрания собственников помещений.

1.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1.3.1. Адрес многоквартирного дома: _____

1.3.2. Год постройки, тип постройки: _____

1.3.3. Этажность - _____

1.3.4. Количество квартир - _____

1.3.5. Количество нежилых помещений _____

1.3.6. Площадь земельного участка многоквартирного дома - _____

1.3.7. Кадастровый номер земельного участка: 23:49:0202017:163 _____

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

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

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на здание.

2.4. Высший орган управления многоквартирным домом - **Общее собрание Собственников помещений.**

2.5. **Капитальный ремонт** – проведение предусмотренных жилищным законодательством работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных

характеристик общего имущества в многоквартирном доме, которые выполняются за счет средств целевого назначения и платежей собственников помещений.

2.6. Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения жилищно-коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений как потребителей жилищных и прочих услуг.

3. Предмет договора

3.1. Предметом договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в приложении 1 и 2 к настоящему Договору. Общее имущество многоквартирного жилого дома в настоящем договоре определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного Кодекса РФ.

3.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом собственников помещений в доме является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

3.4. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный общим собранием собственников жилья" указан в Приложении №2 к настоящему договору. Изменение перечня и состава работ и услуг, предоставляемых Управляющей организацией по содержанию и ремонту жилья, в соответствии с настоящим договором допускается на основании решения общего собрания собственников жилого дома и оформляется в виде дополнительного соглашения.

3.5. Осуществление Собственником контроля качества исполнения работ и услуг производится путем проверок состояния имущества дома с возможным привлечением специалистов, либо специализированных организаций, либо представителей уполномоченных контролирующих органов. На факты ненадлежащего выполнения обязанностей Исполнителем по договору составляются акты, которые должны быть подписаны не менее чем двумя собственниками, а так же представителем Исполнителя и (или) контролирующего органа. Акты являются основанием для принятия решения общего собрания собственников о расторжении договора управления.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязан:

4.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее Правила).

4.1.2. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, внутри его помещения.

4.1.3. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры для устранения недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления информировать Собственника о принятом решении.

4.1.4. Устранять неисправности в сроки, определенные приложением №3 к настоящему Договору.

4.1.5. По требованию Собственника направлять своего представителя для составления акта ненадлежащего качества работ и услуг в соответствии с "Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения", утвержденными Правительством РФ 491 от 13.08.2006 г.

4.1.6. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять к оплате счет-квитанцию.

4.1.7. Обеспечить учет поступающих денежных средств от собственников и нанимателей данного дома и расходование этих средств исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме. По письменной заявке Собственника предоставлять ему сведения о балансе доходов-расходов этих средств. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставить Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

4.1.8. Вести отдельный накопительный учет средств, отчисляемых Собственником на текущий и капитальный ремонт дома. По решению общего собрания собственников дома финансировать расходы, связанные с проведением капитального ремонта.

4.1.9. Ставить в известность Собственника о намерении произвести какие-либо работы и услуги в доме, согласовывать объемы, перечень выполняемых работ и услуг.

4.1.10. Информировать Собственника об изменении качества услуг, о сбоях в работе инженерного оборудования, иных неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры.

4.1.11. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.1.13. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В случае если Договор заключен на срок один год - отчет предоставлять не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, в случае проведения общего собрания в заочной форме отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

4.1.14. По решению общего собрания собственников заключить договор страхования общего имущества. При наступлении страхового случая представлять интересы собственников. Полученное страховое возмещение направлять на восстановление поврежденного имущества.

4.1.15. Вести и хранить документацию (базы данных) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №1 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Предупреждать Собственника и принимать меры по устранению допущенных жителями дома нарушений, связанных с использованием коммуникаций дома, нарушением прав и законных интересов соседей.

4.2.2. Предъявлять Собственнику счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

4.2.3. Прекращать предоставление услуг Собственнику в случае просрочки оплаты более трех месяцев (до ликвидации задолженности).

4.2.4. Принимать участие в годовых, внеочередных общих собраниях собственников, в случае получения приглашения от собственника, по инициативе которого оно проводится.

4.2.5. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.6. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом предприятий-поставщиков коммунальных услуг.

4.2.7. Проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, предупредив об этом Собственника за 3 дня, согласовать с Собственником время доступа в помещение.

4.2.8. Направлять Собственнику предложения о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.9. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, в отношениях с третьими лицами.

4.2.10. На основании решения 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 (домов), и другие цели в соответствии с Уставом Управляющей компании.

4.2.11. На основании решения Общего собрания Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей компании.

4.2.12. Осуществлять контроль за целевым использованием жилых и нежилых помещений и применять меры, предусмотренные действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению

4.2.13. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированных перепланировках и переустройствах помещений в многоквартирном доме, общего имущества, а также использования их не по назначению.

4.2.14. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором и законодательством РФ.

4.2.15. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская 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.

4.3.2. 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 жилого помещения.

- 4.3.3. Ежемесячно до десятого числа следующего за отчетным месяца вносить плату за выполненные работы и услуги Исполнителя в соответствии с актом сверки выполнения работ и услуг. По распоряжению Собственника обязанность по внесению платы за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги могут быть возложены на нанимателя, арендатора помещения.
- 4.3.4. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение сотрудникам обслуживающей организации в целях технического обследования жилого помещения в согласованное с исполнителем время, а работников аварийных служб - в любое время.
- 4.3.5. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщать по тел. _____ (в рабочее время) или по тел. _____ (в вечернее время, в выходные, праздничные дни).
- 4.3.6. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.3.7. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством.
- 4.3.8. При проведении владельцем помещения работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
- 4.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
- 4.3.10. Использовать помещение, общее имущество и придомовую территорию в соответствии с назначением.
- 4.3.11. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:
- о количестве граждан, проживающих совместно с Собственником жилого помещения;
 - о смене Собственника, путем предоставления правоустанавливающего документа.
- 4.3.12. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома.
- 4.3.13. Не устанавливать, не подключать и не пользоваться электробытовыми приборами и машинами мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, спутниковые антенны, дополнительные сплит-системы без согласования с Управляющей организацией и соответствующими ресурсоснабжающими организациями.
- 4.3.14. Не допускать в местах общего пользования установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, установок кладовых
- 4.3.15. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения без письменного предупреждения и согласования с Управляющей организацией.
- 4.3.16. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
- 4.3.17. Предоставлять данные показаний приборов учёта находящихся в помещениях Собственников в Управляющую организацию в последние два дня расчётного месяца.

4.4. Собственник вправе:

- 4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 4.4.2. Требовать от иных собственников общего имущества многоквартирного дома надлежащего участия в содержании общего имущества.
- 4.4.3. Требовать от Исполнителя перерасчета размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.4.4. Поручать Исполнителю подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.
- 4.4.5. Требовать от Исполнителя производить начисления за жилищные услуги с учетом имеющихся у собственника помещения и его членов семьи льгот в порядке, установленном Правительством РФ.
- 4.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Исполнителя по настоящему договору.

5. Расчеты по договору

- 5.1. Цена договора определяется как стоимость фактически выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с приложением №2.
- 5.2. Размер платы включает в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата по настоящему договору не включает в себя плату за коммунальные услуги. Стоимость коммунальных ресурсов, определенная действующим законодательством Российской Федерации, оплачивается Собственником самостоятельно напрямую ресурсоснабжающим организациями по их счетам.
- 5.3. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у собственника жилого/нежилого помещения.

5.4. Услуги Исполнителя не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договорённости Сторон.

5.5. Размер платы может быть пересмотрен решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.6. Размер платы за оказанные работы и услуги, обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющая компания обязана своевременно информировать Собственников об изменении размера платы.

5.7. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10 числа следующего за расчетным месяца на основании платежного документа представленного Управляющей компанией в срок до 1 числа следующего за расчетным месяца.

5.8. В случае неполучения Собственником счет - квитанции за содержание и ремонт общего имущества дома Собственник самостоятельно производит оплату в кассу Исполнителя исходя из начислений предыдущего месяца.

5.9. Собранные денежные средства учитываются Исполнителем на едином счете, имеют целевое назначение.

5.10. По требованию Собственника Управляющая организация производит сверку платы и выдает документы, подтверждающие правильность начисления платы, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пени).

5.11. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.12. Плата за капитальный ремонт устанавливается в размере, обеспечивающем выполнение строительных и иных работ, с учетом технического состояния дома, планируемых объемов работ, периода времени, в течении которого будет происходить аккумуляция средств на капитальный ремонт.

5.13. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.14. В случае неуплаты Управляющая компания оставляет за собой право начислять пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки платежа, начиная со дня следующего дате исполнения обязательства для собственников жилых и нежилых помещений

5.15. Информацию о пунктах приема платежей, о действующих тарифах Управляющая организация размещает на досках объявлений и в помещениях касс.

5.16. Работы и услуги, выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией в помещении Собственника, оплачиваются дополнительно. Оплата таких работ и услуг производится путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющей организации по факту выполненных работ (оказанных услуг), в течении 10 дней со дня выставления Управляющей организацией Собственнику платежного документа на оплату.

5.17. Льготы по оплате работ (услуг), являющихся предметом договора, представляются в соответствии с действующим законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

6.2. Контроль осуществляется посредством участия Собственника: в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме, в проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования, в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту, в приемке всех видов работ, в приёмке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации, при выполнении работ и оказании услуг Исполнителя, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору, получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту, участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации, подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения, составления актов о нарушении условий договора, инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение собственника помещения, оформленное в письменном виде.

6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу собственника или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме

неправомерными действиями Исполнителя, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, а также дефектная ведомость.

6.4. Акт подписывается комиссией в составе представителя Исполнителя. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: владелец, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производится в их отсутствие.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу, (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей компании.

7. Ответственность сторон

7.1. Сторона, не исполняющая обязательств, предусмотренных настоящим договором, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

7.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги (должники), а также взносы на капитальный ремонт обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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 в соответствии с п. 14 ст. 151 ЖК РФ.

7.3. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязанностей по настоящему договору, возмещаются виновной стороной в установленном порядке.

7.4. Стороны не несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему договору по причинам непреодолимой силы, стихийных бедствий, войн, крупных аварий ресурсоснабжающих организаций, действий или бездействий органов государственной власти, третьих лиц, воспрепятствовавших выполнению обязательств, которые не могли быть предусмотрены и предотвращены Исполнителем или Собственником жилого помещения.

7.5. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.6. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

7.7. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая компания.

7.8. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.9. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.10. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.11. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления соответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.

7.12. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.13. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.14. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Организация Общего собрания Собственников

8.1. Решение о проведении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимает Управляющая компания.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись или помещением информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное Общее собрание Собственников помещений может созываться по инициативе Управляющей компании, Собственников помещений. Собственники помещений в этом случае предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы по созыву внеочередного Общего собрания несут инициаторы его созыва.

9. Условия и порядок изменения, расторжения договора

- 9.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.
- 9.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 9.3. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, уполномоченному Общим собранием Собственников.
- 9.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного заявления.
- 9.5. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего договора с Управляющей компанией.
- 9.6. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.
- 9.7. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.
- 9.8. По соглашению сторон в договор могут быть внесены изменения и (или) дополнения, которые оформляются в письменном виде, дополнительным соглашением, подписываются сторонами и с момента подписания становятся его неотъемлемой частью.
- 9.9. После расторжения договора учетная, расчетная, бухгалтерская, техническая документация передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, или новой Управляющей организацией.
- 9.10. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течении одного месяца с момента расторжения договора. При расторжении (прекращении) договора обязательства сторон прекращаются за исключением тех, которые относятся к финансовым обязательствам по имеющимся задолженностям.

10. Срок действия договора

- 10.1. Договор вступает в силу с даты его заключения.
- 10.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.
- 10.3. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении договора за месяц до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

11. Разрешение споров

- 11.1. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 11.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей компанией.
- 11.3. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены жильцом в течение 3 трех календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющей компанией не рассматриваются.

12. Уведомления

- 12.1. Любые уведомления по настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору должны направляться заказной почтой.

13. Заключительные положения

- 13.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.
- 13.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.
- 13.3. Управляющая компания не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без письменного согласия на то Общего собрания Собственников.
- 13.4. Настоящий договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме от _____.
- 13.5. В случае изменения законодательства Российской Федерации, Краснодарского края, нормативных правовых актов органов местного самоуправления г. Сочи условия настоящего договора считаются соответственно измененными с момента вступления в силу нормативного правового акта, даже в том случае, если между сторонами не заключено дополнительное соглашение.
- 13.6. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Краснодарского края, актами органов местного самоуправления.
- 13.7. Ответственность за сохранность и содержание внутриквартирного имущества и оборудования лежит на Собственнике помещения. Обслуживание и ремонт внутриквартирного имущества и оборудования производится Управляющей организацией по предварительным заявкам и за счет собственника.
- 13.8. Собственник жилого помещения и члены его семьи, а также иные лица, проживающие в жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам Собственника.

13.9. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего договора по причине действия непреодолимой силы, стихийных бедствий, а также противоправных действий третьих лиц. К указанным обстоятельствам относятся: война и военные действия, восстания, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, являющиеся обстоятельствами непреодолимой силы.

13.10. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

13.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, в одинаковой редакции для всех Собственников помещений в данном многоквартирном доме, по одному для каждой из сторон: для Собственника и для Управляющей организации.

13.12. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений жилого дома и являются одинаковыми для всех.

Приложения к Договору:

1. Приложение 1 - "Общее имущество собственников в многоквартирном доме"
2. Приложение 2 - "Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный общим собранием собственников жилья".
3. Приложение 3 - "Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования".
4. Приложение 4 - Цены и отчисления на отдельные виды работ и услуг Исполнителя

14. Адреса и подписи сторон

Управляющая организация	Собственник
<p>ООО «РосТехНедвижимость» Адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Навагинская, д. 16 тел.: 253-47-01 ИНН 2320203564 КПП 232001001 р/с 40702810308050000314 ФАКБ «Российский капитал» (ОАО) Краснодарский к/с 30101810700000000523 БИК 040349523 ОГРН 1122366010910 Директор _____ В.Е.Зурнаджян</p>	<p>_____ ФИО</p>

Общее имущество собственников в многоквартирном доме

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества и обязан бережно относиться к нему, периодически производить ремонт и замену устаревшего санитарно-технического и электротехнического оборудования, выполнять санитарно-гигиенические, противопожарные и эксплуатационные требования, не допускать причинения ущерба другим собственникам.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, а также инженерные коммуникации и земельный участок с элементами благоустройства и озеленения в границах, установленных органами местного самоуправления, в том числе:

По конструктивным элементам здания:

1. Фундамент, подвал: кладка фундамента, вентиляционные продухи, приямки, отмостка, цоколь, подвальное помещение, система отвода вод.
2. Стены, перегородки: фасад (штукатурный и окрасочный слой), кладка(кирпичная и шлакоблочная), стены(деревянные, щитовые), перегородки в местах общего пользования (далее МОП).
3. Перекрытия: перекрытия чердачные, перекрытия над подвалами, перекрытия в санузлах МОП, примыкания к наружным стенам.
4. Крыша: кровля, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, чердак (стропильная система. Теплоизоляция чердачного перекрытия, чердачные люки, слуховые окна), элементы грозозащиты.
5. Водосточные трубы: система внутреннего водостока, приемные воронки, водоотводящие устройства), система внешнего водостока (водоотводящие элементы крыши, водосточные трубы).
6. Двери в МОП: входные подъездные двери, тамбурные двери, двери МОП, (металлические, деревянные, включая дверные полотна, коробки, обвязки, фурнитуру)
7. Окна в МОП: оконные заполнения (переплеты, крепления, рамы, скобяные отвесы и навесы), подоконные доски, оконные коробки, оконные отливы.
8. Полы: полы в МОП, облицовка полов.
9. Вентиляция: вентиляционные каналы, вытяжки, короба, колпаки.
10. Лестницы, балконы: лестничные марши, лестничные и межэтажные площадки, перила и поручни, крыльцо, балконы МОП.
11. Места общего пользования (МОП): подъезды, общие коридоры, кухни, душевые, туалеты, сушилки, колясочные, тамбуры, лифты, лифтовые и иные шахты, машинные отделения и др.

По внутридомовому инженерному оборудованию:

1. Система центрального отопления:
 - тепловые пункты (узлы управления): элеваторы, задвижки (затворы дисковые поворотные, краны шаровые Балломакс), грязевик (фильтры), краны 3-х ходовые, манометры, термометры, обратные клапаны, терморегуляторы, вентили, краны шаровые, трубопроводы, сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сборки в комплекте.
 - разводящие трубопроводы(нижней и верхней разводки): трубопроводы, задвижки, вентили,(краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, расширительные баки, сборки в комплекте.
 - стояки: трубопроводы, задвижки, вентили,(краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, краны Маевского.
 - система отопления в МОП: в подъездах, общих коридорах, душевых и др.
2. Система горячего водоснабжения: трубопроводы, автоматические регуляторы температуры, , задвижки, вентили,(краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, манометры, термометры, а также - смесители, краны водоразборные, гибкие присоединения, установленные в МОП.
3. Система холодного водоснабжения: краны 3-х ходовые, вентили, (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, манометры, термометры, а также - смесители, краны водоразборные, гибкие присоединения, установленные в МОП.
4. Система канализации: канализационные стояки, вытяжные трубы, фановая разводка, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части, ревизии, а также мойки. раковины, унитазы, ванны, душевые, установленные в МОП.
5. Электрооборудование: вводные распределительные устройства (ВРУ), в составе шкафов, щитов, рубильников, силовых групп, автоматов, пакетных выключателей с элементами учета электроэнергии, этажные щиты в составе вводных автоматических и пакетных выключателей , сварочного поста, колодок нулевых и заземления, проводников, электроустановочные изделия МОП, в составе патронов для ламп накаливания, выключателей, штепсельных розеток, заземления. и другое оборудование (пускатели магнитные, разъемы штепсельные, блоки кнопок управления, реле времени, реле тепловое, и реле тока).
6. Электропроводка: стояковые силовые провода, стояковые провода МОП, сеть внешнего освещения, сеть радиовещания.

По придомовой территории в пределах плана земельного участка:

Убираемая территория (двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, гравием или грунтом, газон, зеленые насаждения, приямки и отмостка).

Строения и малые архитектурные формы: (уголки отдыха, скамейки, устройства для выбивания ковров, сушки белья, вывески наименования улиц, номеров домов, подъездов, урны и др).

ГРАНИЦА между индивидуальным и общим имуществом устанавливается:

- по конструктивным элементам: по экспликациям тех.паспорта индивидуального помещения;
- по системам отопления, горячего и холодного водоснабжения: по первым запорным вентилям от стояковых трубопроводов, расположенных в индивидуальных помещениях, включая сами вентиля.

При отсутствии вентилях - по сварным соединениям на стояках;

- по системе канализации: по первым соединениям полуотводов канализационных стояков;

- по системе электроснабжения: по выходным соединительным клеммам автоматических выключателей.

Квартирный электрический счетчик не является общим имуществом.

Перечень работ и услуг по содержанию утвержденного состава общего имущества
в многоквартирном доме:

1. Обеспечение функционирования инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм технической эксплуатации жилищного фонда.
2. Ремонт электропроводки в подъездах дома, а также в местах общего пользования.
3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя:
 - 3.1. проведение мероприятий по противопожарной безопасности;
 - 3.2. наладку инженерного оборудования;
 - 3.3. работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования;
 - 3.4. технические осмотры (обследования) и обходы отдельных элементов и помещений дома:
 - а) 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.);
 - б) 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 воздухооборнников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
 - в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.);
 - г) прочистка канализационного лежачка;
 - д) проверка исправности канализационных вытяжек;
 - е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - ж) частичный ремонт кровли;
 - з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
 - и) контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета;
 - к) контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов;
 - л) проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов;
 - м) контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов;
 - н) осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в доме;
 - 3.5. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания, подготовка дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации:
 - а) выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
 - б) проведение контроля исправности автоматики повышающих насосов, проведение профилактических работ.
 - в) осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
 - г) проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - д) проведение планово-предупредительного ремонта.
 - е) обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
 - ж) контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
 - з) проведение работ по наладке системы отопления, ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.
 - и) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
 - к) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - л) ремонт кровли;
 - м) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
 - н) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
 - о) ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
 - п) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
 - р) ремонт труб наружного водостока;
 - с) расконсервация (консервация) и ремонт поливочной системы;
 - т) проверка состояния продухов в цоколях зданий;

у) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

3.6. Санитарное содержание коридоров, лестничных клеток:

а) влажное подметание - ежедневно;

б) мытье - ежедневно;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

3.7. организация сбора твердых бытовых отходов (ТБО):

а) организация сбора ТБО

д) содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборных площадок

е) уборка контейнерных площадок - 6 дней в неделю;

ж) вывоз контейнеров с отходами по мере заполнения, но не реже 1 раза в неделю;

3.8. санитарное содержание придомовой территории:

- аварийный спил деревьев, веток;

- подметание территорий - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора, решеток перед входом в подъезды - 1 раз в сутки;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 2 раза в год;

- вывоз листьев, травы, спиленных деревьев;

- протирка указателей улиц, номеров домов и пожарных гидрантов - 5 раз в год.

4. Текущий ремонт общего имущества дома проводится по решению общего собрания собственников помещений и включает в себя:

4.1. Фундамент:

а) устранение местных деформаций;

б) усиление, восстановление поврежденных участков, вентиляционных продухов, отмосток;

в) восстановление входов в подвалы.

4.2. Стены и фасады:

а) заделка выбоин и трещин на поверхности фасада

б) восстановление участков штукатурки и облицовки.

4.3. Крыши:

а) ремонт отдельных участков кровли

б) ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

в) ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

г) прочистка приемных воронок водостоков.

д) ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4.4. Оконные и дверные заполнения:

а) восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

б) ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

4.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

а) заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

б) частичная замена и укрепление металлических перил.

в) ремонт отдельных элементов крылец, козырьков.

4.6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации:

а) уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

б) восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

в) на общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

г) проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

4.7. Система электроснабжения:

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

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

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

4.8. Места общего пользования:

- а) замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- б) восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- в) восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
- г) ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за дом.

5. Аварийное обслуживание:

- а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
установка бандажей на трубопроводе;
смена небольших участков трубопроводов;
устранение общих засоров канализации внутри строения;
ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до выпуска в колодец;
заделка свищей и зачеканка раструбов;
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

- б) центральное отопление:

ремонт и замена аварийно-поврежденной арматуры;
ликвидация течи путем уплотнения труб, арматуры и нагревательных приборов
ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
смена небольших участков трубопровода;
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопроводов;

- в) электроснабжение:

замена (восстановление) неисправных участков электрической сети в местах общего пользования;
замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
замена плавких вставок в электрощитах;

- г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

отрывка траншей;
откачка воды из подвала;
вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправностей.

II. Перечень услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию который входит в оплату по Договору:

- а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентиляной 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) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;
- ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине собственника;
- з) ремонт электропроводки в помещении собственника в случае нарушения электроснабжения по вине Исполнителя.

Предельные сроки
устранения неисправностей при выполнении
внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей
жилого дома и его оборудования

Сроки устранения неисправностей в жилых домах:

1. Кровля:

1.1. Протечки в отдельных местах кровли - 1 сутки

1.2. Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления) - 5 суток

2. Стены:

2.1. Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением - 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)

2.2. Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжениях их с печам - 1 сутки

3. Оконные и дверные заполнения

3.1. Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время - 1 сутки;

в летнее время - 3 суток;

3.2. Дверные заполнения (входные двери в подъездах) - 1 сутки;

4. Внутренняя и наружная отделка

4.1. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению - 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

4.2. Нарушение связи наружной облицовки и лепных изделий, установленных на фасадах со стенами - немедленное принятие мер безопасности

5. Полы

5.1. Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости и гидроизоляции полов в санузлах - 3 суток

6. Печи

6.1. Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоотходах, которые могут вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожают пожарной безопасности здания - 1 сутки (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)

7. Санитарно-техническое оборудование

7.1. Течи в кранах водопроводных и сливных бачков - 1 сутки

7.2. Неисправности трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, отопления, газооборудования) аварийного порядка - незамедлительно

7.3. Неисправности мусоропроводов - 1 сутки

8. Электрооборудование

8.1. Неисправности вводнораспределительного устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников - 3 часа

8.2. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий - 3 часа

8.3. Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) - незамедлительно

8.4. Неисправности электроплиты с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа - 3 часа

8.5. Неисправности электроплиты с отключением всей электроплиты - 3 часа

8.6. Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) - 1 сутки

8.7. Неисправности автоматики и противопожарной защиты и сигнализации - незамедлительно

9. Лифт и диспетчерская

9.1. Неисправности лифта, диспетчерских систем - 1 сутки

10. Приборы учета потребления воды, тепловой и электрической энергии, газа

10.1. Неисправности приборов учета - 5 суток

Примечание: сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки потребителей.

Приложение № 4 к Договору управления и содержания
общего имущества многоквартирного дома, расположенного
по адресу: _____
от " ____ " _____ г.

Цены на отдельные виды работ и услуг Управляющей организации

№ п/п	Наименование	Цена за месяц, руб.
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
Итого		