

ДОГОВОР № 1-Кс/13
Управления многоквартирным домом

г. Черногоorsk

«01» 24 20 15 года

Общество с Ограниченной Ответственностью «Сервис-Лайн» в лице директора Яковлева Петра Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г.Черногоorsk, пр.Космонавтов, дом № 13, далее МКД согласно реестра собственников помещений (Приложение № 4 к настоящему Договору) именуемые в дальнейшем «Собственники», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее -Договор) о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

- 1.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №2 к настоящему Договору.
- 1.2. Для целей настоящего договора термином «СОБСТВЕННИКИ» так же обозначаются лица, не являющиеся стороной по настоящему договору, однако имеющие обязательства по несению бремени содержания общего имущества в Доме в рамках ЖК РФ.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от «25» . марта 2015 г. № 6/н , и хранящегося по адресу: РХ, г.Черногоorsk, пр.Космонавтов, д.7А
- 2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 2.3. Настоящий договор порождает права и обязанности для всех «СОБСТВЕННИКОВ» «Дома» вне зависимости от участия в общем собрании собственников помещений, на основании которого настоящий договор заключается в соответствии со ст. 46, 61Жилищного кодекса РФ.

3.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Собственник передают, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:
 - 3.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров.
 - 3.1.2. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.
 - 3.1.3. выполнение работ и оказание услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему ремонту;
 - 3.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;
 - 3.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
 - 3.1.6. начисление, сбор, разделение и перерасчет платежей Потребителей за Управление, Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
 - 3.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
 - 3.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;
 - 3.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;
 - 3.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;
 - 3.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;
 - 3.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
 - 3.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
 - 3.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
 - 3.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
 - 3.1.16. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
 - 3.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

- 3.1.18. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 3.1.19. составление перечня Общего имущества;
- 3.1.20. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;
- 3.1.21. Собственники помещений многоквартирного дома дают свое согласие управляющей организации на обработку своих персональных данных;
- 3.2. Управление, Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников, в рамках утвержденного тарифа за содержание общего имущества.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязана:

- 4.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора;
- 4.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 3.1.1.- 3.2. настоящего Договора;
- 4.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 4.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ Собственниками таких Помещений, а в случае проведения собраний в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника. В случае, если общее собрание не имеет кворума, Управляющая организация размещает отчет о выполнении договора на своем официальном сайте в сети Интернет и на доске объявлений многоквартирного дома.
- 4.1.5. Информировать Собственников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг путем размещения информации на доске объявлений, официальном сайте организации не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.
- 4.1.6. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома, сайте организации.

4.2. Управляющая компания вправе:

- 4.2.1. выполнять работы и услуги по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту общего имущества;
- 4.2.2. проводить начисление, сбор, распределение и перерасчет платежей Потребителей за Управление, Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
- 4.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 4.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 4.2.5. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.
- 4.2.6. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за управление, содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги;
- 4.2.7. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
- 4.2.8. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.
- 4.2.9. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

4.3. Собственник обязуется:

- 4.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора, в том числе передать проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, со всеми изменениями и дополнениями в указанную документацию;
- 4.3.2. вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- 4.3.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 4.3.4. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 4.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 4.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- 4.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 4.3.8. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;
- 4.3.9. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 4.3.11. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 4.3.12. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;
- 4.3.13. допускать в Помещение должностных лиц Управляющей компании предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 4.3.14. ежемесячно до 25 числа передавать по телефону показания квартирных приборов учета;
- 4.3.15. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;
- 4.3.16. не передавать предусмотренные п.3.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;
- 4.3.17. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;
- 4.3.18. в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;
- 4.3.19. при отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей компанией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;
- 4.3.20. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем приборов отопления на бытовые нужды);
- 4.3.21. не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, а так же при проведении отделочных работ внутри помещения, принадлежащего Собственнику, оставлять свободным доступ к инженерным коммуникациям, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома.
- 4.4. Собственники вправе:**
- 4.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;
- 4.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора.
- 4.5. Собственники не вправе:**
- 4.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 4.5.2. не подключать и не использовать электробытовые приборы и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (более 6 Квт в час), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 4.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 4.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;
- 4.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 4.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;
- 4.5.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

- 5.1. Размер Платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и рассчитывается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально общей площади принадлежащего (занимаемого) собственнику помещения. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества может быть изменен на основании решения общего собрания.
- 5.2. Размер Платы за Коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством РФ. Собственники вносят Плату за жилое помещение, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных ему платежных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей компании. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 6.2. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п. 4.3.1. настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

- 6.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 6.4. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.
- 7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 7.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.
- 7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.
- 8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.
- 9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.
- 9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
2. Термины и определения
3. Акт раздела границ
4. Реестр собственников

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

Дата рождения: _____

Паспорт: _____ № _____, выдан _____

Адрес регистрации: г. Черногоorsk, ул. _____

ИНН _____

Собственники, согласно реестра (приложение № 4 к настоящему договору)

председатель Совета Собственников

Подпись

Управляющая компания

ООО «Сервис-Лайн»

Юридический адрес: г. Черногоorsk, ул. Космонавтов 7-а

Фактический адрес: г. Черногоorsk, ул. Космонавтов 7-а,

ОГРН 1081903000046

ИНН 1903017889 / КПП 190301001

Р/с 40702810271000021441

ОТДЕЛЕНИЕ N8602 СБЕРБАНКА РОССИИ

К/с 30101810500000000608 БИК 049514608

Тел. 6-16-15

Директор ООО «Сервис-Лайн»



/ П.А. Яковлев /

Перечень работ и услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту общего имущества

1. Перечень работ и услуг, связанных с управлением, содержанием Общего имущества

1. Обслуживание Общего имущества:

1.1. Аварийно - Диспетчерское обслуживание

1.2. Управление:

- 1.2.1. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 1.2.2. начисление, сбор, разделение и перерасчет платежей Потребителей за Управление, Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- 1.2.3. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- 1.2.4. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;
- 1.2.5. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение;
- 1.2.6. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Управления, Содержания, Текущего ремонта общего имущества, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;
- 1.2.7. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 1.2.8. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 1.2.9. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
- 1.2.10. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 1.2.11. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 1.2.12. подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;
- 1.2.13. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 1.2.14. юридические, экономические, бухгалтерские и иные услуги, связанные с выполнением Исполнителем своих обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- 1.2.15. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

1.3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газопроводы):

- 1.3.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
- 1.3.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 1.3.3. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 1.3.4. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
- 1.3.5. На оборудовании, относящемуся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, регулировка смычных бачков, системы отопления в квартире.
- 1.3.6. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 1.3.7. Проведение проверок состояния контрольно-измерительных приборов, контроль работы автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.
- 1.3.8. Выполнение работ по устранению мелких неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
- 1.3.9. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 1.3.10. Осмотр ревизий, колодезев, ливнеотводов, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 1.3.11. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 1.3.12. Проведение планово-предупредительного ремонта.
- 1.3.13. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электроустановок, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 1.3.14. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.
- 1.3.15. Обеспечение температурно-влажностного режима в помещении.
- 1.3.16. Удаление снега и наледи с кровли, козырьков и карнизов.
- 1.3.17. промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления, ликвидация засоров канализации.

1.3.18. Уборка подъездов, согласно утвержденной общим собранием периодичности, с учетом утвержденных законодательством нормативов.

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

1. Фундаменты.

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
- 2.3. Ремонт отдельных участков цоколя, отмостки.

3. Крыши.

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3. ремонт приемных воронок водостоков

4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльцо, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 6.1. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов.
- 6.2. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре, уплотнение соединений, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, ревизий. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
- 6.3. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей после проведения гидравлических испытаний.

7. Система электроснабжения.

- 7.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
- 7.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 7.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

III. Уборка придомовой территории и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

- 3.1. Уборка придомовой территории/летний период:
 - Подметание территории, уборка мусора, листьев,
 - Покос травы
 - Аварийный спил и вывоз дерева (на территории до тротуара)
- 3.2. Уборка придомовой территории/зимний период
 - Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования.
 - Укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы.
 - Удаление снега и наледи вручную.

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

- 4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров.
- 4.2. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.

- 5.1. проведение сан.обработки подвальных помещений согласно утвержденным нормативам

6. Обслуживание общедомовых приборов учета.

- 6.1. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
- 6.2. Ведение учета показаний общедомовых коммерческих счетчиков учета воды.

Собственники:
Собственники, согласно реестра (приложение № 4 к
настоящему договору)

председатель Совета Собственников

Директор ООО «Сервис-Лайн»



/П.А. Яковлев/

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: _____ г. Черногорск единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственники – собственники жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.1.- 3.2. настоящего Договора, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

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

Доля участия – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям.

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

Собственники:

Директор ООО «Сервис-Найм»

Собственники, согласно реестра (приложение № 4 к настоящему договору)

председатель Совета Собственников





Акт

Раздела границ эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерных систем и оборудования

г. Черногоorsk « ____ » _____ 201__ г.

Мы, нижеподписавшиеся стороны:

Директор ООО «Сервис-Лайн» Яковлев Петр Анатольевич

Собственники: _____

№ пп	Наименование	Исполнитель	Собственник жилого помещения
1.	Отопление и горячее водоснабжение	<ul style="list-style-type: none"> Разводка в подвальном помещении и оборудование; Стояки отопления и горячего водоснабжения; Общий прибор учета т/энергии и горячей воды Стояки и приборы отопления в местах общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> Отопительные приборы в помещении от места подключения к стояку, включая запорную арматуру; Разводка горячей воды в помещении от места подключения к стояку; Индивидуальный прибор учета тепловой энергии и горячей воды
2.	Холодное водоснабжение	<ul style="list-style-type: none"> Разводка в подвальном помещении и оборудование, Стояки холодного водоснабжения Общий прибор учета 	<ul style="list-style-type: none"> Разводка холодной воды в помещении от врезки на стояке Прибор учета холодной воды в помещении
3.	Канализация	<ul style="list-style-type: none"> Разводка в подвальном помещении, Стояки канализационные 	<ul style="list-style-type: none"> Разводка в помещении от места подключения в стояк
4.	Электроснабжение	<ul style="list-style-type: none"> Разводка внутридомовая Электрические щиты Общие приборы учета э/энергии Освещение подъездное 	<ul style="list-style-type: none"> Разводка внутри помещения от прибора учета э/энергии Прибор учета электроэнергии на помещение
5.	Общее имущество	<ul style="list-style-type: none"> Обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения. 	

Собственники:

Собственники, согласно реестра (приложение № 4 к настоящему договору)

председатель Совета Собственников

Директор ООО «Сервис-Лайн»

/Яковлев П.А. /

