

арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) и электроснабжения.	Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы отопления, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования и электроснабжения.	При наличии переключателей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов	3 часа
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Немедленно	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	Немедленно	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутренней электрической сети и т.п.)	Немедленно	3 суток
Неисправности в электропитании с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	Немедленно	3 часа
Неисправности в электропитании с отключением всей электроплиты	Немедленно	7 суток
Неисправности в системе освещения помещений (с заменой ламп, лампочек, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Немедленно	7 суток
Неисправности лифта	Не более суток	
Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.		

ЛИФТ

г. Челябинск
2015 г.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

"21.03"

ООО УК «ГазСервис-1», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Н.А. Катаевой, действующего на основании Устава, и лица

1. Александров Александр Александрович от 2 февраля 2015 года 1975

а рождения паспорт серии 5506 № 305926 выдан г. Челябинск (когда) 12 свидетельства о государственной регистрации права

собственности Серия 7445 № 330881 от 2 февраля 2015 года 1948

а рождения паспорт серии 7501 № 246173 выдан г. Челябинск (когда) 12 свидетельства о государственной регистрации права

собственности Серия 7445 № 330881 от 2 февраля 2015 года 1948

3. а рождения паспорт серии N от N года

выдан (когда) N свидетельства о государственной регистрации права

собственности Серия N от N года

4. а рождения паспорт серии N от N года

выдан (когда) N свидетельства о государственной регистрации права

собственности Серия N от N года

5. а рождения паспорт серии N от N года

выдан (когда) N свидетельства о государственной регистрации права

собственности Серия N от N года

именуемые в дальнейшем "Собственник", имеющие в собственности жилое помещение (квартира, комната в коммунальной квартире) в многоквартирном жилом доме (далее по тексту - жилой дом) на основании договора (свидетельства) услуг

от 21.03.15 расположенного по адресу г. Челябинск, ул. Ключевая, дом 14, кв. № 6, комната № 1

общая площадь жилого помещения кв. м. 318, количество комнат 4 с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем

1 Цель договора

1.1 Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственника помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации

2.1 Общие положения

2.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от 21.03.2015

2.2 Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях установленных общим собранием.

3. Термины используемые в Договоре

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственники - физические либо юридические лица, право собственности, которых на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семьи собственников жилых помещений, наймодатели и (или) наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Состав имущества — общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, помещения в данном доме, не являющимися частями квартир жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки. Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование.

(технические подвалы), а также крыши, отражающие 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 данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения, состоит из сумм площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире находящейся в данном доме – доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и отопление, обеспечивающие комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулировке инженерных систем и т.д. включает:

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества:

- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, вывоз на городскую свалку, техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

- содержание общих конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома

Текущий ремонт общего имущества дома — комплекс ремонтных работ и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

текущий ремонт электротехнического оборудования;
текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории.

территории.

3.2 «Акт технического состояния жилого дома» составляется в течение года после подписания

3.3 Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества с Управляющей организацией.

4. Предмет Договора

4. Предмет Договора

4.1. Собственник поручает, а Управляющая организация, в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Челябинск, _____, _____, _____, организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4.2. Управляющая организация, в течение согласованного срока за плату, должна представлять интересы всех собственников помещений в многоквартирном доме от своего имени, в интересах и за их счет в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, а также заключение договоров с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, иными третьими лицами от имени и за их счет».

4.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке своего имени, в их интересах и за их счет.

установленном настоящим действующим договором

5. Права и обязанности сторон

5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, в случае необходимости коммунальных услуг путем заключения разрешительных документов, организации, организовать проведение работ по содержанию и соответствующим договорам и соглашений, организовать проведение работ по действующим текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

[illegible]

5.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, в предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

Перечень технического документации предусмотрен п. 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

5.1.5. Проводить систематические технические осмотры общего имущества многоквартирных домов и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию помещений, общего имущества многоквартирного дома.

текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении №1 (§ 1.2) к настоящему Договору при выполнении работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

5.1.6.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении работ по ремонту и замене оборудования жилого дома и его оборудования отдельных частей жилого дома и его оборудования установлены (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования, установленного в соответствии с настоящим Договором.

5.1.7. обеспечивать предоставление потребителям коммунальных услуг в соответствии с настоящим Законом;

качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления. 5.1.8 Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания принятого в управление многоквартирного дома.

5.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленном законодательством срока с учетом пункта 8.2.8.3 (§ 8).

5.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

5.1.11. Информировать собственника об изменении размеров установленной платы за жилищно-коммунальные услуги путем размещения данной информации на оборотной стороне квитанций на оплату услуг по настоящему договору.

5.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 6.1 настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.13. Производить сбор установленных в п. 6.1 Договора платежей

5.1.14. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникающие конфликтные ситуации.

5.1.15. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб

5.1.16. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

5.1.17. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать справки, необходимые для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг без взимания платы.

5.1.18. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, по его обращению

5.2.3. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета

5.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.2.5. Проводить проверку работ установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2.6. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более трех месяцев, по истечению одного месяца с момента получения Собственником или иным Пользователем уведомления, или нарушения иных требований раздела 4 Договора.

5.2.7. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных пп. 5.3.3 - 5.3.16 Договора.

5.2.8. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора

5.2.9. Организовывать проведение общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств статьи "содержание и ремонт".

5.2.10. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

5.2.11. Сдавать в аренду подвалы, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества, при принятии такого решения не менее двумя третями голосов от общего числа собственников в многоквартирном доме.

5.2.12. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

5.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в предоставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

5.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

5.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при использовании электрических, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- предписания Государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

5.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право на льготы;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Предоставить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца

5.3.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организации, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта

общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

5.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируюшую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

5.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

5.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

5.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

5.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

5.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

5.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

5.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

5.3.16. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

5.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями пп. 5.3.3, 5.3.6 - 5.3.9, 5.3.11, 5.3.13, 5.3.15 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

5.3.19. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

5.4.2. При условии предоставления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядок перерасчета размера платы за отдельные виды услуг исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

5.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом (стоимость услуг по управлению, которая является доходом управляющей компании и составляет 8% от начисленных сумм собственникам жилых и нежилых помещений);
- обслуживание лифта;
- обслуживание и поверка общедомовых приборов учета (ОПУ).

6.2. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы устанавливается органом городского самоуправления Челябинска.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами городского самоуправления Челябинска. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307.

6.4. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов (смет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставленном Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

6.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством и при условии предоставления в Управляющую организацию Собственником или иным Пользователем документов, подтверждающих право на льготу.

6.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.7. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.8. Иные сроки выставление и счетов и сроки их оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией, и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

6.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта многоквартирного дома.

6.10. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Ответственность Сторон

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

7.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трети от 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. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

7.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация вправе доначислить ему плату за жилищно-коммунальные услуги, в предупреждения Собственника, в праве доначисления ему плату за жилищно-коммунальные услуги, в случае нарушения предписаний Управляющей компании, в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.8. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.9. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

7.10. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неуправляемости технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

7.11. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье "капитальный ремонт", Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

7.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8.4. Собственники помещений вправе осуществлять контроль за выполнением обязательств по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с заключенным

договором управления многоквартирным домом выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с Управляющей компанией.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок: 3 года

10.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

10.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.7. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Управляющей компании, второй у собственника. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения.

Приложение №1:

«Примерный перечень работ и услуг по техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома»

§ I. - «Примерный перечень работ содержанию жилья»

§ II. - «Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома»

§ III - «Периодичность основных работ по уборке придомовой территории»

11. Реквизиты Сторон

Управляющая организация

ООО УК «ГазСервис-1»

454904, г. Челябинск, ул. Горная, д. 3-А, п. 1

ИНН 7451361524, КПП 745101001

ОГРН 1137451016746

Р/с 40702810690000018546 в

ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

047501779

к/с 30101430400000000000

Директор

И.А. Катасова

Компания

«ГазСервис-1»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

г. ЧЕЛЯБИНСК

ИНН 7451361524

Собственник:
Иван Иванович Иванов
тел. 89030896712
ул. Ключевая 9, 14, кв. 6

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, УСЛУГ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

§ 1. ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЬЯ

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
 - 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стогов, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавок-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.);
 - 1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых 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 воздухооборудов, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.);
 - 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.);
 - 1.4. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.
 - 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
 - 1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
 - 1.7. Проверка заземления ванн.
 - 1.8. Промозка сурикной замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
 - 1.9. Проверка заземления оболочек электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
 - 1.10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
 - 1.11. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.)
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
 - 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
 - 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
 - 2.3. Консервация системы центрального отопления.
 - 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
 - 2.5. Ремонт просевших отмосток.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
 - 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
 - 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 - 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
 - 3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
 - 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
 - 3.8. Консервация поливочных систем.
 - 3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
 - 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
 - 3.11. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
 - 3.12. Утепление бойлеров.
 - 3.13. Поставка доводчиков на входных дверях.
 - 3.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
4. Работы, выполняемые при проведении наружных водоразборных осмотров:
 - 4.1. Промозка сурикной замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
 - 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

- 4.3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
- 4.4. Уплотнение стогов в общедомовых инженерных сетях.
- 4.5. Прочистка общедомовой канализации.
- 4.6. Прочистка сифонов.
- 4.7. Регулировка смывного бачка.
- 4.8. Притирка пробочного крана в смесителе.
- 4.9. Регулировка и ремонт трехходового крана.
- 4.10. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
- 4.11. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 4.12. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 4.13. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.14. Проверивание колодезев.
- 4.15. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.16. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
- 4.17. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.
- 4.18. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.
5. Прочие работы:
 - 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
 - 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
 - 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
 - 5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
 - 5.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
 - 5.6. Удаление с крыш снега и наледей.
 - 5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
 - 5.8. Уборка и очистка придомовой территории.
 - 5.9. Уборка вспомогательных помещений.
 - 5.10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.
 - 5.11. Удаление мусора из здания и его вывоз.
 - 5.12. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их заглузочных клапанов.
 - 5.13. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
 - 5.14. Посыпка территорий песком в зимнее время.
 - 5.15. Поливка тротуаров и замощенной территории.
 - 5.16. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
 - 5.17. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

§ II. ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельных помещений в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок.

10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
13. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
14. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шибровых устройств.
15. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.
- Примечание: Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

§ III ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

N п/п	Виды работ	По экономическим обоснованному тарифу				По тарифу, установленному на 2006 год
		Оборудование	Мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод	
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	3 раза в неделю
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
3.	Влажное подметание перед загрузочными каналами	-	-	ежедневно	ежедневно	3 раза в неделю
4.	Мусоропровода	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	2 раза в неделю
5.	Мылые пола кабины лифта	-	-	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
7.	Мылые лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
8.	Мылые лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
9.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год

9.	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботоочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
10.	Влажная протирка полоконников, отопительных приборов	1 раз в 5 дней	1 раз в 5 дней	1 раз в 5 дней	1 раз в 5 дней
11.	Мытье окон	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
12.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю

§ IV ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

N п/п	Виды работ	По экономическим обоснованному тарифу			По тарифу, установленному на 2006 год
		Классы территорий	I	II	III
1.	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раза в сутки в дни снегопада
2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада	через 2 часа во время снегопада	через 1 часа во время снегопада	по мере необходимости
3.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в трое суток в дни без снегопада	1 раз в трое суток в дни без снегопада	1 раз в трое суток в дни без снегопада	1 раз в трое суток в дни без снегопада
4.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки
5.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	1 раз в двое суток во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда	1 раз в 2 суток во время гололеда

Предельные сроки устранения возникающих неисправностей.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их обрушением	1 сутки (с немедленным выпадением)
Неплотность в дымоходах и газоходах и их сопряжениях	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования	1 сутки
в зимнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери подъездов)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее обрушению в местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также легких изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах в общественных местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	3 суток
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до устранения неисправности)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах в местах общего пользования	1 сутки
Неисправности конструктивных элементов	Предельный срок выполнения ремонта
и оборудования	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами,	Немедленно

6.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда
7.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки	по мере необходимости
8.	Промывка урн	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	по мере необходимости
Теплый период					
1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки	1 раз в сутки
2.	Подметание территории в дни с сильными осадками (более 2 см)	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
3.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	по мере необходимости
4.	Уборка газонов	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
5.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
6.	Промывка урн	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц

Примечание: Класс территорий установлен по интенсивности пешеходного движения:

- 1 класс - до 50 чел./час
- 2 класс - от 51 до 100 чел./час
- 3 класс - от 101 чел./час и более



Н.А. Катаева

Директор ООО УК «ГазСервис-1»