ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Первоуральск

№07-УК от 01 июня 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью УК «Даниловское», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора К.В.Болышева, действующего на основании Устава, и

Товарищество собственников жилья «Уютный двор», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя правления ТСЖ С.В.Парфентьева, действующего на основании Устава ТСЖ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключается в отношении **многоквартирного дома № 12 по улице Бульвар Юности, город Первоуральск.**

1.2. По настоящему договору ТСЖ поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство на определенных настоящим договором условиях, от своего имени, за счет и в интересах ТСЖ, а так же за счет и в интересах собственников (нанимателей) помещений, выполнять работы, оказывать услуги:

- по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- по организации предоставления коммунальных услуг в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома, наличия внутридомовых и внутриквартирных инженерных систем, необходимых для предоставления коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, за счет и в интересах ТСЖ, осуществлению контроля за их предоставлением ТСЖ.

1.3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сроки их выполнения определены в Приложении № 1 к настоящему договору.

Указанный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен в следующих случаях:

- в случае изменения действующего законодательства, определяющего состав услуг и работ по управлению и технической эксплуатации общего имущества многоквартирных домов. При этом, ТСЖ обязано в течение 30 дней с момента такого изменения определить перечень работ и услуг по настоящему договору и цену договора с учетом изменений законодательства;
- на основании решения общего собрания собственников помещений, решения Правления ТСЖ. В случае принятия решения об изменении перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, одновременно определяется цена платы по настоящему договору с учетом изменившегося Приложения № 1.

1.4. Управляющая организация обязана обеспечить выполнение работ, оказание услуг, связанных с управлением многоквартирным домом собственными силами и/или путем привлечения к выполнению работ третьих лиц на основании договоров, заключенных от своего имени, за счет и в интересах ТСЖ.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на многоквартирный дом и Приложении № 1 к настоящему договору.

Техническая документация, в том числе технический паспорт на многоквартирный дом должна быть передана Управляющей организации в течении 10 календарных дней с момента заключения настоящего договора.

1.6. Услуга по организации предоставления коммунальных услуг в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома включает в себя предоставление ТСЖ следующих видов коммунальных услуг.

- ✓ холодное водоснабжение и водоотведение;
- ✓ теплоснабжение и горячее водоснабжение;
- ✓ электроснабжение.

1.7. Управляющая организация обязуется подавать ТСЖ согласованное количество коммунального ресурса, в течение срока действия настоящего договора, а ТСЖ оплачивать принятые коммунальные ресурсы по ценам и в порядке, предусмотренным настоящим договором.

1.8. Отношения между Управляющей организацией и ТСЖ регулируются настоящим Договором, Гражданским кодексом РФ, законами, Постановлениями Правительства РФ, в том числе Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 года, Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 306 от 23 мая 2006 года, а так же постановлениями Правительства Свердловской области, постановлениями и решениями органов местного самоуправления муниципального образования городской округ Первоуральск и иными правовыми актами.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЯЗАНА:

2.1.1. Организовывать и контролировать предоставление коммунальных услуг ТСЖ в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома, наличия внутридомовых и внутриквартирных инженерных систем, необходимых для предоставления ТСЖ коммунальных услуг, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями от своего имени, но за счет и в интересах ТСЖ.

Управляющая организация
_____К.В.Болышев
м.п.

ТСЖ «Уютный двор»
_____ С.В.Парфентьев
м.п.

2.1.2. Производить начисление платежей за жилищные и коммунальные услуги, обеспечивая своевременное выставление счетов собственникам (нанимателям) жилых и нежилых помещений.

2.1.3. Производить расчеты с обслуживающими, ресурсоснабжающими организациями, за предоставленные ТСЖ жилищно-коммунальные услуги, за счет денежных средств, оплаченных собственникам (нанимателям) жилых и нежилых помещений

2.1.4. В случае обращения третьих лиц с просьбой о предоставлении в пользование за плату мест общего пользования многоквартирного дома, ТСЖ поручает Управляющей организации от своего имени заключать соответствующие договоры. При этом денежные средства, поступающие от передачи объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование третьим лицами, расходуются на нужды дома.

2.1.5. Контролировать своевременное внесение собственниками (нанимателями) помещений платы за жилищные и коммунальные услуги, иных платежей, в том числе установленных по решению общего собрания собственников помещений, решениями Правления ТСЖ (далее по тексту – обязательные платежи). Принимать меры по взысканию задолженности по жилищно-коммунальным услугам.

2.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего договора.

2.1.7. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. Принимать заявки от собственников (нанимателей) помещений, правления ТСЖ **по телефону 296-222** об установлении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение в сроки, установленные в Приложении № 1.

2.1.8. Осуществлять приемку на платной основе, индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.1.10. Представлять интересы ТСЖ по вопросам, связанным с управлением общим имуществом многоквартирного дома в отношениях с организациями, третьими лицами, органам государственной власти и местного самоуправления.

2.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению данных работ.

2.2.2. Проверять соблюдение ТСЖ и собственниками (нанимателями) помещений требований, установленных в пункте 2.3 настоящего договора.

2.2.3. Инициировать проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по следующим вопросам:

- ✓ установления цен и ставок платы за жилищные услуги;
- ✓ проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- ✓ изменения перечня видов работ, услуг по настоящему договору (включение или исключение видов работ, услуг), изменения иных условий настоящего договора;
- ✓ утверждение отчета Управляющей организации, подведение итогов её работы в отчетном году.

2.2.4. Требовать от ТСЖ обеспечить доступ специалистов Управляющей организации в многоквартирный дом во время аварийных ситуаций, для проведения обследований, текущих и аварийных ремонтов и прочих работ.

2.3. ТСЖ ОБЯЗАНО:

2.3.1. ТСЖ предоставляет право Управляющей организации представлять его интересы по предмету настоящего договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора и не нарушающих интересы ТСЖ) во всех организациях, в том числе предъявлять от своего имени и в интересах ТСЖ претензии во все организации, государственные органы и органы местного самоуправления, подавать исковые заявления во все судебные инстанции в соответствии с подсудностью и подведомственностью, установленными действующим законодательством РФ, участвовать в судебных заседаниях.

2.3.2. ТСЖ обязано обеспечить доступ в принадлежащие собственникам (нанимателям) помещения представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, проведения плановых и внеплановых осмотров, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.3. ТСЖ обязано своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных им недостатках (неисправностях) в функционировании общего имущества многоквартирного дома и/или в функционировании внутриквартирного инженерного оборудования.

2.3.4. ТСЖ (собственники, наниматели помещений) обязано:

- Использовать помещения многоквартирного дома по назначению и поддерживать в надлежащем состоянии. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего им имущества и оборудования;
- Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержания общего имущества, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел

Управляющая организация
_____ К.В.Болышев
м.п.

ТСЖ «Уютный двор»
_____ С.В.Парфентьев
м.п.

мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, а также иные правила, установленные законодательством РФ;

- . Вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором;

- Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством. Не осуществлять самовольное переоборудование внутридомовых и внутриквартирных инженерных сетей;

- Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

- Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую 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;

- Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не вправе совершать действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла и других коммунальных ресурсов;

- Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

- Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а именно: исключить одновременное использование электроприборов мощностью более _____ КВат на одно помещение;

- Самостоятельно, за свой счет вывозить строительный мусор.

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственников (нанимателей) помещений на случай проведения аварийных работ.

2.3.6. ТСЖ обязано ознакомить всех собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома, с условиями настоящего договора, в особенности с положениями п. 2.3.4. настоящего договора.

2.3.7. В случае если ТСЖ является инициатором общего собрания собственников помещений, оно обязан в сроки, предусмотренные действующим законодательством, уведомить Управляющую организацию о дате, времени, месте проведения общего собрания помещений по следующим вопросам:

- установления цен и ставок платы за жилищные услуги;

- проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

- изменения перечня видов работ, услуг по настоящему договору (включение или исключение видов работ, услуг), изменения иных условий настоящего договора;

- утверждение отчета Управляющей организации, подведение итогов её работы в отчетном году.

2.4. ТСЖ ИМЕЕТ ПРАВО:

2.4.1. Направлять Управляющей организации и требовать от нее исполнения заявок на выполнение работ, оказание услуг в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору, и в пределах, полученных по настоящему договору денежных средств.

3. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Размер платы за работы (услуги) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых в рамках настоящего договора, определяется решением общего собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации. Если собственники помещений не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, она определяется в соответствии с тарифами, установленными уполномоченным органом.

3.2. Вознаграждение за услуги Управляющей компании, оказываемые по настоящему договору, составляет 14 % от стоимости жилищных услуг или определяется расчетным путем при формировании тарифов на указанные услуги. Управляющая организация самостоятельно исчисляет сумму полагающегося ей вознаграждения и удерживает его из начисленных платежей за жилищные услуги (тариф на «содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома»).

3.3. Стоимость коммунальных услуг определяется тарифами, установленными уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления.

3.4. ТСЖ (собственники, наниматели помещений) вносит плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. При внесении платы за жилищные и коммунальные услуги с нарушением указанного срока начисляются пени в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса РФ.

3.5. Управляющая организация ежемесячно выставляет собственникам (нанимателям) помещений счет на оплату жилищно-коммунальных услуг, в срок не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.6. Управляющая организация производит перерасчет стоимости жилищных и коммунальных услуг в случае:

- изменения стоимости услуг (работ) по содержанию общего имущества многоквартирного дома вследствие принятия собственниками помещений решения об изменении стоимости и/или состава работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Перерасчет в данном случае производится со дня, указанного в соответствующем решении собственников помещений;

Управляющая организация

_____ К.В.Большев

м.п.

ТСЖ «Уютный двор»

_____ С.В.Парфентьев

м.п.

✓ изменения стоимости услуг (работ) по настоящему договору вследствие изменения тарифов на жилищные и коммунальные услуги. Перерасчет стоимости услуг производится со дня вступления в силу нормативного акта, утверждающего новые размеры тарифов.

3.7. При наличии потерь коммунальных ресурсов (в том числе потребленной на содержание общедомового имущества, оборудования) Управляющая организация предъявляет стоимость потерь коммунальных ресурсов согласно стоимости выставленной Ресурсоснабжающей организацией.

3.8. При обнаружении ненормативных потерь коммунального ресурса (в том числе утечка, слив, самовольное подключение, несогласованное увеличение мощности и иное) управляющая организация составляет акт фиксирующий факт потерь коммунального ресурса и выставляет счет на оплату потерь в соответствии с расчетом выполненным в соответствии с действующими методиками расчета непосредственному причинителю вреда.

3.9. В случае возникновения необходимости выполнения работ, оказания услуг, не предусмотренных настоящим договором, собственники на общем собрании определяют сроки выполнения соответствующих работ, их стоимость и оплачивают их дополнительно в порядке, определенном решением общего собрания

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. 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 и пределах полученных по настоящему договору денежных средств.

4.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.3.Управляющая организация не несет ответственности за ненадлежащее качество работ (услуг), выполняемых (оказываемых) по настоящему договору:

✓ в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и отклонения общим собранием собственников помещений или Правлением ТСЖ предложений Управляющей организации о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого инженерного оборудования;

✓ в случае возникновения неисправностей в работе оборудования, систем энергоносителей, находящегося за границей ответственности и балансовой принадлежности Управляющей организации, на сетях принадлежащих ресурсоснабжающим организациям и/или третьим лицам.

4.5. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение законодательства РФ и другие действия непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон, – сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. Срок действия договора с «01» июня 2012 года по 31 мая 2017 года.

При отсутствии заявления одной из сторон, поданного с соблюдением срока, предусмотренного пунктом 5.6 настоящего договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены договором.

5.2. Настоящий договор может быть изменен:

- ✓ по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Правления ТСЖ (в соответствии с полномочиями предоставленными Уставом ТСЖ);
- ✓ по решению суда, в случаях установленных законом.

5.3. Изменения в настоящий договор вносятся на основании дополнительных соглашений, подписанных уполномоченным представителями сторон. Сторона, инициирующая внесение изменений в настоящий договор, должна обеспечить доведение содержания вносимых изменений до сведения другой стороны.

5.4. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

- ✓ по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Правления ТСЖ (в соответствии с полномочиями предоставленными Уставом ТСЖ);
- ✓ по решению суда, в случаях, установленных законом.

5.5. В случае досрочного прекращения действия настоящего договора, инициатор досрочного прекращения (расторжения) действия договора не менее чем за 50 (пятьдесят) дней до даты прекращения действия (расторжения) договора направляет другой стороне соответствующее уведомление о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору иного способа управления многоквартирным домом.

Управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением домом, в порядке и в сроки предусмотренные Жилищным кодексом РФ

5.6. Расторжение договора не является основанием для освобождения ТСЖ (собственников, нанимателей помещений) от обязательств по оплате платежей, возникших в период действия настоящего Договора.

5.7. В случае досрочного прекращения действия договора, независимо от оснований, ТСЖ обязано компенсировать Управляющей организации денежные средства, вложенные Управляющей организацией в улучшение общего имущества многоквартирного дома и не оплаченные ТСЖ (собственниками, нанимателями помещений).

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

Управляющая организация _____ К.В.Болышев

м.п.

ТСЖ «Уютный двор» _____ С.В.Парфентьев

м.п.

6.1. ТСЖ вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором.

6.2. Управляющая организация ежегодно предоставляет отчет по многоквартирному дому об исполнении настоящего договора (далее по тексту – отчет), который должен быть рассмотрен Правлением ТСЖ в течение 30 (тридцати) дней с момента его получения.

6.3. При наличии у ТСЖ возражений по отчету они должны быть оформлены в письменном виде и указаны в протоколе соответствующего органа ТСЖ.

6.4. В случае если в течение 30 (тридцати) дней со дня получения отчета ТСЖ не направило возражения по нему, оформленные надлежащим образом, отчет считается принятым в полном объеме.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. С момента утверждения условий договора общим собранием помещений все его условия считаются согласованными сторонами.

7.2. Все споры, связанные с заключением, изменением, исполнением, расторжением настоящего договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение суда.

7.3. Соблюдение досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров обязательно. Все претензии должны оформляться в письменном виде, направляться другой стороне заказным письмом или вручаться под расписку. Срок рассмотрения претензии составляет 30 (тридцать) рабочих дней со дня получения.

7.4. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

7.5. Настоящий договор составлен и подписан в двух одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру, для каждой стороны.

7.6. К настоящему договору прилагаются:

✓ Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

8. ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:
ООО УК «Даниловское»
623100, г. Первоуральск, ул. Данилова, 1, оф. 73/1
ИНН/КПП 6625052243/662501001
р/с _____
к/с _____
в _____
БИК _____

Директор

_____ ***К.В.Болышев***
М.п.

ТСЖ:
Товарищество собственников жилья «Уютный двор»
623100 город Первоуральск, ул. Б. Юности, 12
ИНН/КПП 6625055318/662501001,
ОГРН 1096625003970,

Председатель правления

_____ ***С.В.Парфентьев***
М.п.

Управляющая организация
_____ К.В.Болышев
м.п.

ТСЖ «Уютный двор»
_____ С.В.Парфентьев
м.п.

Приложение № 1
к договору № ____ от 01 июня 2012 года.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОКВАРТИРНОГО ДОМА

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляться управление, определяется техническим паспортом на многоквартирный дом и настоящим приложением.

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир (помещений принадлежащих Собственникам) и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, общедомовых отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, общедомовых запорно-регулировочных кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих многоквартирный дом.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, общедомовой регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также обогревающих элементов мест общего пользования (подъезды) и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 6, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. При отсутствии общедомового прибора учета граница эксплуатационной ответственности определяется по границе балансовой принадлежности, то есть по внешней стене многоквартирного дома.

7. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Не относится к общему имуществу многоквартирного дома следующие конструктивные элементы и инженерное оборудование:

1. внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения от запорно-регулировочной арматуры на стояке или фасонного элемента подводки канализации, расположенного на стояке, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы, расположенные на этих сетях;

2. внутриквартирные разводки газовых сетей от запорно-регулирующей арматуры (включительно), газовые плиты и другое газоиспользующее оборудование;

Управляющая организация
_____ К.В.Болышев
м.п.

ТСЖ «Уютный двор»
_____ С.В.Парфентьев
м.п.

3. внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, помещение, а также приборы и устройства, распложенные на этих сетях (электроплиты, розетки, выключатели);

4. приборы учета электрической энергии, холодной и горячей воды, отопления, предназначенные для учета потребления ресурсов одним помещением, расположенные внутри или вне этого помещения;

5. оконные и дверные приборы;

6. отдельные входные группы и земельные участки предназначенные для осуществления Пользователем своей профессиональной деятельности,

7. витрины, фасады Пользователя реконструированные и (или) измененные Пользователем, вывески, растяжки и иное размещенные Пользователем оборудование в целях осуществления своей профессиональной деятельности;

8. иные конструктивные элементы и инженерное оборудование, предназначенные для обслуживания только одного помещения в многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Виды работ по технической эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома	Периодичность выполнения работ
I. Содержание общего имущества в многоквартирном доме:	
1. Фундаменты и стены подвалов, стены домов, фасады, внутренняя отделка:	
ремонт подъездов	один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа
обработка помещения подвала дератизационными и дезинсекцтонными составами	по мере необходимости
очистка от мусора и восстановление целостности элементов приямков и входов в подвал и подвальных помещений	по мере выявления
укрепление подъездных козырьков и их очистка от мусора, снега и наледи, укрепление ограждений и поручней	
2. Крыши и водосточные системы:	
очистка от снега крыш с нарушенным водоотведением при толщине 30 сантиметров (при оттепелях при меньшей толщине) (кроме шиферных крыш)	по мере необходимости
очистка кровли от мусора и грязи (кроме шиферных крыш)	2 раза в год
удаление наледи, сосулек, снежных наносов на всех видах кровель	по мере необходимости
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	парапетные ограждения – при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осеннее – зимний период
прочистка водоприемной воронки и внутреннего водостока от засорений	по мере необходимости
закрытие (открытие) слуховых окон	в зависимости от потребности поддержания температурно-влажностного режима
закрытие люков и входов на чердак, кровлю	постоянно
очистка чердачного помещения от мусора	не реже 1 раза в год
укрепление рядовых звеньев, водосточных труб, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока	при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период
прочистка дымовентиляционных каналов	по мере необходимости
проверка наличия тяги в домах, оборудованных газовыми плитами	при проведении технического осмотра, ежегодно
3. Оконные и дверные заполнения:	
остекление оконных заполнений в местах общего пользования	ежегодно, при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осеннее – зимний период
закрытие входов в технические помещения, металлических решеток и лазов на замки	постоянно
4. Санитарная уборка общего имущества в многоквартирном доме:	
уборка мусора с лестничных площадок и маршей,	еженедельно
мытье кабины лифта	
сухая уборка тамбура, лестничных площадок и маршей	
5. Уборка придомовой территории, сбор мусора:	
уборка контейнерных площадок	постоянно, по графику
уборка территории и наблюдение за её санитарным состоянием	ежедневно
организация вывоза твердо-бытовых отходов	ежедневно, по графику

Управляющая организация

_____ К.В.Болышев

м.п.

ТСЖ «Уютный двор»

_____ С.В.Парфентьев

м.п.

организация вывоза крупногабаритных отходов	еженедельно, по графику
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд	в зимний период, по мере необходимости
уборка снега с тротуаров для обеспечения безопасного прохода пешеходов	в зимний период, по мере необходимости
посыпка пешеходных дорожек противогололедными составами и материалами	в зимний период, по мере необходимости
6. Техническое обслуживание общедомовых коммуникаций, технических устройств и технических помещений:	
7. Центральное отопление:	
консервация и реконсервация систем центрального отопления	консервация – при подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний период; расконсервация - в осенне-зимний период
регулировка и набивка сальников, уплотнение сгонов, ревизия и очистка от накипи запорной арматуры;	по мере необходимости
в узлах управления регулировка и набивка сальников, уплотнение сгонов, ревизия и очистка от накипи запорной арматуры	
испытание систем центрального отопления	при подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период
разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек	в зависимости от степени загрязнения
промывка систем центрального отопления и горячего водоснабжения	1 раз в три года, согласно графика
слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере необходимости
ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	
мелкий ремонт теплоизоляции	
устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре	
8. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение, содержание насосных установок и водонагревателей:	
осмотры специалиста	еженедельно
смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, подвальных помещениях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	по мере необходимости
уплотнение сгонов	
заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере выявления в соответствии с техническими регламентами производства работ
проверка исправности канализационной вытяжки	в ходе проверок технического осмотра, по мере необходимости
прочистка выпусков дворовой канализационной сети	по мере выявления
устранение течи санитарно-технических приборов и засоров в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	по мере выявления в соответствии с техническими регламентами производства работ
устранение засоров	
9. Электроснабжение:	
обеспечение электроснабжения мест общего пользования (в подъезде)	постоянно
обеспечение электроснабжения электрооборудования насосов подкачки и водонагревателей (бойлеров)	
проверка и протяжка монтажных соединений, проверка на соответствие схеме установок защиты	ежемесячно
проверка заземления электрокабелей	при проведении технического осмотра
замеры сопротивления изоляции электропроводки;	
визуальный осмотр эл. щитков и эл. щитовых, удаление пыли и мусора из эл. щитков, проверка заземления эл. оборудования	ежемесячно
прочистка клейм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	при проведении ППР
мелкий ремонт участков цепи, поврежденных участков	при проведении технического осмотра
10. Специальные общедомовые технические устройства[1]:	
10.1. Лифты:	
обслуживание диспетчерской связью лифтов	постоянно

[1] Обслуживание данных видов оборудования и инженерных систем производится при их наличии в многоквартирном доме.

Управляющая организация
_____ К.В.Большев
м.п.

ТСЖ «Уютный двор»
_____ С.В.Парфентьев
м.п.

освещение посадочных площадок и лифтовых кабин	
обеспечение электроснабжения электрооборудования лифта	
аварийное и техническое обслуживание	круглосуточно
электроизмерение и освидетельствование лифтов, проведения технического диагностирования	в соответствии с графиками
10.2. Мусоропроводы:	
удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
уборка мусороприемных камер	
дезинфекция мусоросборников	в соответствии с графиком
устранение засорений	в течение 24 часов с момента выявления
закрытие на замки мусороприемных камер	постоянно
10.3. Газовое общедомовое оборудование:	
текущее обслуживание газового оборудования	при проведении технического осмотра
II. Аварийное обслуживание общедомового оборудования многоквартирного дома:	
1. Обеспечение аварийно-диспетчерской службой	круглосуточно
2. Строительные конструкции	
Нависание элементов облицовки стен, отдельных кирпичей, потерявших связь с кладкой наружных стен, лепных изделий и других выступающих конструкций, расположенных на высоте 1,5 м., угрожающие безопасности людей	с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ
3. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение:	
ремонт и замена сгонов на трубопроводе	с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ
установка бандажей на трубопроводе	
смена участков трубопровода	
ликвидация засора канализационных выпусков до первого колодца	
заделка свищей и зачеканка раструбов	
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	
ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	
устранение засоров канализации в нежилых и в вспомогательных помещениях	
4. Центральное отопление:	
ремонт и замена аварийно – поврежденной запорной арматуры	с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ
ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	
ремонт и замена сгонов на трубопроводе	
смена небольших участков трубопровода	
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	
5. Электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков электрической сети в местах общего пользования	с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ
замена предохранителей, автоматических включателей на домовых водно-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	
техническое обслуживание АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ выполняется специализированными организациями в соответствии с Правилами эксплуатации и ремонта систем АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ (для домов оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами)	
6. Сопутствующие работы при ликвидации аварии:	
откачка воды из подвала	с момента поступления заявки, в соответствии с технологическими регламентами проведения работ

Подписи сторон:

ТСЖ:

Управляющая организация

Управляющая организация

_____ К.В.Болышев

м.п.

ТСЖ «Белогорье»

ТСЖ «Уютный двор»

_____ С.В.Парфентьев

м.п.