

ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Ростов-на-Дону

«30» июня 2015г.

Настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», заключён в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений от «30» июня 2015 года между Сторонами: с одной стороны - ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС», в лице директора Прошной Анастасии Ватерсвэны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и, с другой стороны, - Собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Бульвар Платова, 7, именуемые в дальнейшем Собственники, согласно списку (Приложение № 1 к настоящему Договору), о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

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 № 7 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников, в течение согласованного в п.8.2. настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме лицам, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ростов-на-Дону, Бульвар Платова, 7

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация осуществляет:

2.1.1. заключение договоров с Ресурсоснабжающими Организациями на покупку коммунальных ресурсов (по всем видам, одному или нескольким видам коммунальных ресурсов) и со специализированными Организациями на сбор и вывоз твердых бытовых отходов, и техническое обслуживание лифтов;

2.1.2. представление интересов интересов в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Подразделениями и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

2.1.3. выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельному в полном объеме или частично, либо путём заключения договоров с Подразделениями организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержание, Текущему и Капитальному ремонту.

2.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Подразделениями Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объёма, качества и сроков предоставления работ и услуг, выполнения жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.1.5. приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключённым договорам;

2.1.6. начисление, печать, хранение квитанций, сбор, расщепление и перерасчёт платежей Потребителей за Управление, Содержание, Текущий, Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги;

2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;

2.1.9. подготовку предложений Собственникам по установлению размера платы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчёт расходов на их проведение, а также подготовку предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, переня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчёт расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.10. проверку технического состояния общего имущества;

2.1.11. подготовку предложений и экономических расчётов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, расширения и реконструкции общего имущества;

2.1.12. реализацию мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.13. 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;

2.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

2.1.15. приём и рассмотрение обращений, жалоб потребителей на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций;

2.1.16. выдачу потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической, оперативной и технической документации;

2.1.18. ведение делопроизводства;

2.1.19. оказание услуг по регистрации граждан, снятию граждан с регистрационного учёта, выдаче справок с места жительства, ведение лицевых счетов Собственников;

2.1.20. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

2.1.21. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

2.1.22. оказание прочих услуг Потребителям.

2.2. Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту за счёт платы за содержание и ремонт жилья согласно Приложению № 2 к настоящему Договору. В связи с производственной необходимостью в течение календарного года Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может изменяться по решению сторон данного договора.

2.3. Работы и услуги, не включённые в Перечень работ, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, содержатся в Приложении № 5 и оплачиваются Собственником дополнительно на договорной основе. Собственник помещения в письменной форме подаёт заявку, в которой указывает перечень работ, подлежащих выполнению. Стоимость работ определяется Прейскурантом цен по видам работ на соответствующий квартал.

2.4. Перечень и периодичность работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома будет выполняться в пределах размера платы за управление, содержание и ремонт жилья, действующего в определённом периоде и оформляться составлением ежегодной сметы (расчёт стоимости работ), согласованной с Председателем Совета многоквартирного дома, избранным решением Общего собрания Собственников.

2.5. Общее имущество многоквартирного жилого дома в настоящем Договоре определяется статьёй 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ № 491 п.1, техническим паспортом жилого дома в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.5.1. Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме проходит:

- по строительным конструкциям — по внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;

- в системах отопления, горячего, холодного водоснабжения и газоснабжения — на резьбовом соединении до первого отключающего устройства (вентиля), расположенного на ответвлениях от стояков, проходящих через помещение Собственника. Отопительные приборы, полотенцесушитель, в этом случае, принадлежат Собственнику. При отсутствии отключающего устройства — граница проходит по резьбовым (сварным) соединениям на стояках.

- в системах водоотведения (канализации) — по отходящему раструбу на тройнике стояка, проходящего через помещение Собственника;

- в системе электроснабжения — на нижних губках вводного квартирного автомата. Квартирный электросчётчик принадлежит к личному имуществу Собственника.

2.5.2. Граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом, принадлежащим другим организациям (Собственникам, нанимателям) проходит:

- по земельному участку — по установленным границам земельного участка многоквартирного дома, согласно государственному кадастровому учёту, а при его отсутствии — по границам придомовой территории технического паспорта дома;

- в системе отопления и горячего водоснабжения — по входным задвижкам на подводящем трубопроводе системы теплоснабжения многоквартирного дома. Входные задвижки, элеваторные узлы, разводящие и стояковые трубопроводы с отсечными вентилями, расположенными в помещениях Собственников, являются общим имуществом. Подводящие трубопроводы до входных задвижек являются собственностью другой организации;

- в системе холодного водоснабжения — по внешнему срезу фундамента. Входная задвижка (вентиль), водомерный узел, разводящие и стояковые трубопроводы с отсечными вентилями, расположенными в помещениях Собственников, являются общим имуществом. Подводящий трубопровод до входной задвижки (вентиля) является собственностью другой организации;

- в системе водоотведения (канализации) — по канализационному выпуску (выпускам) в первый канализационный колодец (колоды). Выпуск из домового канализации, разводящие и стояковые канализационные трубопроводы до плоскости раструбов тройников в помещениях Собственников, а также вытяжные трубы и фановая разводка в доме, являются общим имуществом. Первый канализационный колодец (колоды) являются собственностью другой организации;

- в системе электроснабжения — по точке присоединения кабельных наконечников к вводному распределительному устройству (ВРУ) многоквартирного дома. ВРУ, электротехническое оборудование и электропроводка в местах общего пользования, стояковые провода, этажные щиты со всем оборудованием, за исключением квартирных автоматических выключателей и электросчётчиков, являются общим имуществом. Кабельная линия электропередачи от подстанции до ВРУ многоквартирного дома является собственностью другой организации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные разделом 2 настоящего Закона;

- выполнять работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;

- обеспечивать предоставление коммунальных услуг;

- обеспечивать предоставление жилищных услуг (вывоз ТБО, лифт);

- обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.2. заключать договоры с Ресурсоснабжающими организациями на покупку коммунальных ресурсов (холодного водоснабжения, водоотведения, электрической и тепловой энергии – по всем видам, одному или нескольким видам коммунальных ресурсов), а также со Специализированными организациями на техническое обслуживание лифтов, сбор и вывоз ТБО.

3.1.3. годовой расчёт (смета) стоимости работ по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома и услуг по управлению и обслуживанию Совета многоквартирного дома. Выполненные работы необходимо ежемесячно оформлять «Актами выполненных работ». Формирование актов выполненных работ – КС-2 по текущему ремонту производится с применением программ «Гранд-смета» в нормативной базе ТЕР, ТЕР и МДС с применением квартальных прогнозов индексов ЦМР, рекомендуемых Министерством строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области. Материалы могут быть включены в стоимость работ по фактическим (закупочным) ценам;

3.1.4. предоставлять годовой отчёт о выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору Председателю Совета многоквартирного дома для подписания и введения в последнюю информацию Собственникам жилых помещений многоквартирного дома.

3.1.5. предоставлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.1.6. осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ Подразными организациями;

3.1.7. своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и инженерное оборудование, находящееся в нём, к эксплуатации в сезонных условиях;

3.1.8. обеспечить своевременное (за три календарных дня) до предоставления отключения) информирования Собственников помещений через «объявления» в местах общего пользования о сроках предстоящего отключения подачи поставщиками соответствующего коммунального ресурса, а также в течение трёх часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий;

3.1.9. участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного жилого дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных и жилищных услуг;

3.1.10. вести лицевой счёт Собственника. Своевременно, не позднее 1-го числа каждого месяца, предоставлять ему к оплате счёт-квитанцию на оплату ЖКУ через почтовый ящик;

3.1.11. рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. По вопросам предоставления коммунальных услуг в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять потребителю извещение о её приёме и последующем удовлетворении либо об отказе в её удовлетворении с указанием причин отказа. По другим вопросам, связанным с деятельностью управляющей организации, информацию на основании запроса, поступившего в электронном виде, предоставлять на адрес электронной почты потребителю в течение 2-х рабочих дней со дня поступления запроса. Предоставлять информацию по письменному запросу в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачей запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации.

3.1.12. в течение семи дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием замены (установки) индивидуальных приборов учёта количества (объёма) потребляемых коммунальных услуг.

3.1.13. информировать Собственников помещений через «Объявления» в местах общего пользования об установленных законодательством требованиях к проживающим в нежилых помещениях, расположенных в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учёта количества (объёма)

потреблённых Собственниками помещений коммунальных услуг, об условиях расчётов Собственников помещений за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;

3.1.14. информировать в письменной форме Собственников жилых помещений об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платёжных документов. Информация доводится путём размещения на доске объявлений.

3.1.15. принимать належащие меры по организации несанкционированного доступа к инженерным сетям и оборудованию в подвалах, на чердаках, в подпольях и поэтажным распределительным устройствам посторонних лиц, в том числе и Собственников помещений, с учётом требований техники безопасности.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятелно в полном объёме или частично, либо путём привлечения третьих лиц;

3.2.2. принимать участие в общих собраниях Собственников;

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

3.2.4. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные разделом 2 и 3 настоящего Договора;

3.2.5. принимать меры по взысканию задолженности с Потребителей по оплате за жилищно-коммунальные и прочие услуги;

3.2.6. представлять интересы Потребителей (Собственников помещений) в целях защиты прав, связанных с обеспечением их жилищными и прочими услугами.

3.2.7. привлекать Подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, контролировать их деятельность по качеству, объёму, своевременности и стоимости оказанных услуг и выполненных работ;

3.2.8. подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности Сторон за содержание и ремонт инженерных систем и оборудования между Общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.2.9. заключать договоры об использовании Общего имущества (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на основании решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передавать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные разделом 2 и 3 настоящего Договора;

3.3.2. Вносить плату за управление, содержание, ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ, в размере, установленном настоящим Договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. Беречь и относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зелёным насаждениям;

3.3.5. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу (ст. 30 Жилищного кодекса РФ №188-ФЗ);

3.3.6. Соблюдать правила пользования соседями, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, электромеханических и других приборов;

3.3.8. Соблюдать порядок переезда и перепланировки помещений, установленных действующим законодательством РФ.

3.3.9. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбое в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества по тел. круглосуточной диспетчерской службы (863) 2215-403; +7(903) 401-54-03.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение Собственника в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.11. В заранее согласованное время между Собственником помещения и Управляющей организацией допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборного учета и контроля;

3.3.12. Предоставить в Управляющую организацию номер контактного телефона для организации взаимодействия между Собственником помещения и Управляющей организацией.

3.3.13. Не передавать предусмотренные разделом 2 настоящего Договора права другим Управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.15. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.16. Введомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения;

3.3.17. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи им общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3 настоящего Договора;

3.3.18. В соответствии с Федеральным Законом № 152 от 27.07.2006 года «О персональных данных» Собственник помещения даёт согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей, а также в случаях предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) Собственник даёт согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийной ситуации.

В случае расторжения договорных отношений обработки персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственник (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

3.3.19. В соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ выбрать на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме Совет многоквартирного дома и Председателя Совета многоквартирного дома, который будет согласовывать с Управляющей организацией

7

вопросы оказания услуг и работ, предусмотренные данным Договором, и осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, а также совершать действия, предусмотренные Положением «О Совете и Председателе совета многоквартирного дома», утвержденным Общим собранием Собственников МКД.

3.4. Собственник вправе:

- 3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещений;
- 3.4.2. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставляемых полномочий, предусмотренных разделом 2 и 3 настоящего Договора;
- 3.4.3. требовать от Управляющей организации возмещения убытков в порядке, установленном действующим законодательством РФ;
- 3.4.4. обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации и территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также в суд за защитой своих законных прав и интересов;

3.5. Собственник не вправе:

- 3.5.1. проводить переустройство инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества без соблюдения, действующего по данному вопросу законодательства РФ;
- 3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности вводной электрической сети. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд, составляет 5 кВт.
- 3.5.3. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- 3.5.4. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индвигируемые приборы учета и очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющим соответствующих допусков и лицензий;
- 3.5.5. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, затромбированных коридоров, проходов, лестничных клеток;
- 3.5.6. 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, согласно Приложению № 4 к

настоящему Договору.

В цену настоящего Договора не включаются:

- стоимость коммунальных ресурсов (расчеты по КУ производятся по ст. 1005 ГК РФ,
- где УО – Агент, а собственник – принципал),
- стоимость услуг по сбору и вывозу ТБО.

4.2. Размер платы за содержание, ремонт и управление общим имуществом МКД определяется общим собранием Собственников с учетом предложений управляющей

компанией.

4.2.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД подлежит ежегодной индексации в соответствии с пропорционами показателями инфляции, определенными Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года, на основании индекса потребительских цен на платные услуги населения, скорректированного на индекс выплатами налогов, сложившийся из соотношения фактического индекса предыдущего периода и прогнозного индекса на планируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

Изменения, указанные в п.4.2.1, будут оформляться Дополнительным Соглашением к настоящему Договору с обязательным утверждением его общим собранием собственников помещений в МКД и подписанием Сторонами – руководителем Управляющей организации и Председателем Совета многоквартирного дома и уведомлением Собственников помещений за 30 дней до даты предъявления платёжного документа путём размещения информации на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.2.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными Уполномоченными Органами для соответствующих Потребителей.

4.2.3. Размер платы за сбор, вывоз и утилизацию ТБО ежегодно определяется Потребителями, оказывающими данные услуги и взимается с Потребителей с 1 м² общей площади жилья.

4.2.4. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, сбор и вывоз ТБО, техническому обслуживанию лифтового оборудования и коммунальные услуги, вносится Собственниками и Нанимателями жилья ежемесячно до 10 числа месяца следующего за расчётным по реквизитам и в размере, указанном в единой квитанции;

4.2.5. В соответствии с п.14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за оказанные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трети от ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по дню фактической оплаты включительно;

4.2.6. Ниспользование Собственниками и иными лицами помещений, не являющегося основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные и прочие услуги.

4.2.7. В своей деятельности, по обслуживанию многоквартирных жилых домов, управляющая компания ведёт учёт доходов и расходов средств, поступающих от Собственников помещений многоквартирного жилого дома за жилищно-коммунальные и прочие услуги по каждому дому в отдельности. В случае производственной необходимости (аварийные ситуации, подготовка к отопительному сезону, неотложные работы, такие как течь кровли, межпанельных швов и т.д.).

4.2.8. Услуги управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласию Сторон по свободным (договорным) ценам (Приложение № 5 к настоящему Договору).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если: в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и о прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.3. Управляющая организация несут ответственность по долгам перед Ресурсоснабжающими и Специализированными организациями (лифт, мусор) в полном объёме, проводит весь комплекс работ и услуг по взысканию задолженности с Потребителей, несут ответственность перед Собственниками (Потребителями) за качество предоставляемых коммунальных услуг.

5.4. Собственники несут бремя содержания принадлежащего им имущества. Стороны договорились, что Управляющая организация исполняет решения Общего собрания Собственников и, действуя в рамках полномочий, предоставляемых Собственниками по

настоящему Договору, производит соответствующие работы в пределах денежных средств, предоставляемых Собственниками.

5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

5.6. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.7. Собственники несут ответственность за убытки, причинённые Управляющей организацией в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищные и прочие услуги.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ).

6.2. Стороны договорились, что настоящий Договор действует до исполнения Собственником принятых на себя обязательств по оплате, в том числе при отчуждении помещений новому Собственнику.

6.3. После расторжения Договора учётная, расчётная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим Собранием Собственников.

6.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчёты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может приниматься Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении общего общего собрания путём размещения информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания путём размещения информации на доске объявлений. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несут инициатор его созыва.

7.4. Собственники жилых помещений осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору через Председателя Совета многоквартирного дома, выбранного решением Общего Собрания Собственников или лично.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «30» июня 2015 г.

8.2. Настоящий договор заключается на три года.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором; количество пролонгаций не ограничено.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры по настоящему Договору решаются путём переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путём заключения Дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора и подписанного Сторонами - руководителем Управляющей организацией и Председателем Совета многоквартирного дома.

9.3. Условия данного Договора являются обязательными для всех Собственников многоквартирного дома.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя Совета многоквартирного дома, второй – находится в Управляющей организации.

9.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение №1 - Список Собственников;
Приложение №2 - Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту;

Приложение №3 - Треницы балансовой и эксплуатационной ответственности;
Приложение №4 - Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и управлению на единицу измерения;

Приложение №5 - Перечень работ, подлежащих выполнению Управляющей организацией в жилых помещениях за счёт Собственников жилья;

Приложение №6 - Перечень коммунальных услуг;

Приложение №7 - Термины;

Приложение №8 - Протокол общего собрания.

9.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ИНФОРМАЦИЯ И ПОДПИСИ СТОРОН

Юр. адрес: 344116, г. Ростов-на-Дону, ул. Батуринская 159/78, офис 3
Фактический адрес: 344116, г. Ростов-на-Дону, ул. Батуринская 159/78, офис 3
ИНН/КПП 6163133086/616201001
Р/сч 40702810711020002634
К/сч 3010181000000000215

Филиал ОАО «ВИНБАНК» в Ростове-на-Дону

БИК 046015215

ИНН/КПП 6163133086/616201001

Настоящий Договор одобрен общим собранием Собственников МКД по адресу: г. Ростов-на-Дону, Бугаев Платова, 7 (протокол № 7 от «30» июня 2015г.)

«Управляющая организация»

ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС»



«Собственники»

Приложение № 1

СПИСОК СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДЕСЦ

№	ФИО собственника помещения	Доля в праве собственности	Площадь кв. м.	Основание права собственности	Подпись собственника
1.	Дроздов Н.С.	45,1	45,1	общ. о все. пер.	
2.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		34,5		
3.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		35,0		
4.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		46,8		
5.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		46,3		
6.	ООО "Рубин"		22,6		
7.					
8.					
9.	ООО "Рубин"		44,3		
10.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		35,6		
11.	МКУ "УХКХ" Х/г прг	35,8	35,8	общ. о все. пер.	
12.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		46,8		
13.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		46,7		
14.	ООО "Рубин"		22,2		
15.	ООО "Рубин"		22,1		
16.	Дружковская С.В.		42,5		
17.	ООО "Рубин"		35,8		
18.	ООО "Рубин"				
19.					
20.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		46,7		
21.					
22.					
23.	ООО "Рубин"		21,9		
24.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		42,2		
25.					
26.					
27.	Зинченко В.А.		36,1		
28.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		46,8		
29.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		46,4		
30.	ООО "Рубин"		22,3		
31.					
32.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		41,9		
33.	ООО "Рубин"		44,0		
34.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		35,6		
35.					
36.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		47,3		
37.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		46,2		
38.	Смендубо Т.В.		22,6	общ. о все. пер.	
39.					
40.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		47,9		
41.					
42.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		35,7		
43.	ООО "Рубин"		36,2		
44.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		46,4		
45.	МКУ "УХКХ" Х/г прг		46,0		
46.	ООО "Рубин"		27,8		

100.	CCO "Pygmy"	35.8									
99.											
98.	MLY "YXX" X/g prs	46.2									
97.	MLY "YXX" X/g prs	46.4									
96.	CCO "Pygmy"	22.4									
95.											
94.											
93.											
92.											
91.	CCO "Pygmy"	35.8									
90.	MLY "YXX" X/g prs	46.5									
89.											
88.											
87.											
86.											
85.											
84.											
83.	Thalassidroma d. B.	35.8									
82.	MLY "YXX" X/g prs	46.5									
81.	MLY "YXX" X/g prs	46.3									
80.											
79.											
78.	CCO "Pygmy"	42.4									
77.											
76.	CCO "Pygmy"	35.6									
75.	CCO "Pygmy"	35.6									
74.	MLY "YXX" X/g prs	46.8									
73.	MLY "YXX" X/g prs	46.3									
72.											
71.	CCO "Pygmy"	22.0									
70.	Thalassidroma d. B.	44.7									
69.	MLY "YXX" X/g prs	34.8									
68.	MLY "YXX" X/g prs	35.1									
67.	MLY "YXX" X/g prs	46.4									
66.	MLY "YXX" X/g prs	46.4									
65.	CCO "Pygmy"	22.6									
64.											
63.											
62.	Thalassidroma d. B.	27.8									
61.	MLY "YXX" X/g prs	46.5									
60.	MLY "YXX" X/g prs	46.3									
59.	CCO "Pygmy"	35.7									
58.	MLY "YXX" X/g prs	35.8									
57.											
56.	MLY "YXX" X/g prs	47.5									
55.	CCO "Pygmy"	22.5									
54.	CCO "Pygmy"	22.5									
53.	MLY "YXX" X/g prs	45.9									
52.	MLY "YXX" X/g prs	46.4									
51.	CCO "Pygmy"	35.9									
50.	MLY "YXX" X/g prs	35.3									
49.	CCO "Pygmy"	43.6									
48.	MLY "YXX" X/g prs	42.2									

101.	000 "Hydum"	44.0			
102.	000 "Hydum"	42.0			
103.	000 "Hydum"	22.7			
104.					
105.	MY "YXX" X/g pus	46.3			
106.	MY "YXX" X/g pus	46.2			
107.					
108.	MY "YXX" X/g pus	35.4			
109.					
110.	000 "Hydum"	41.9			
111.	Proprietary H. B.	22.3			
112.					
113.	MY "YXX" X/g pus	46.8			
114.	MY "YXX" X/g pus	46.9			
115.					
116.					
117.					
118.					
119.					
120.	000 "Hydum"	22.1			
121.	MY "YXX" X/g pus	46.5			
122.	MY "YXX" X/g pus	46.5			
123.	Base H. B.	35.5			
124.					
125.	000 "Hydum"	44.0			
126.					

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТ

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, ст.36 ЖК РФ №188-ФЗ) в том числе:

- фундамент, подвальный этаж, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие конструкции здания, внешние стены, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;

- крыша, включающая кровлю, чердачное помещение, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;

- внутренний водосток, внутреннее водоотводящее устройство;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;

- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка, разводные и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;

- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- приямковая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы, калиточный номер

- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или периодически периодичностью с целью сохранения конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния или с

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и специальных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений исполнителей работ;

- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подъездов, чердака, подвала и придомовой территории.

(объем, перечень и периодичность нижеперечисленных работ будет выполнен в
представителем многоквартирного жилого дома)
составлением ежегодной сметы, согласованной уполномоченным

РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ

Наименование работ		Срок выполнения
1		2
Конструктивные элементы		
Смена стёкол, замков; заделка/раскрытие вентиляц. продухов	По мере необходимости	
Внутримокровое инженерное оборудование		
Промывка системы отопления	1 раз в год	
Первое рабочее испытание трубопроводов отопления по подгот. к	1 раз в год	
Теплоснабжение		
Рабочая проверка системы в целом	1 раз в год	
Слив и наполнение системы отопления	1 раз в год	
Проверка на протечки отопительных коллекторов с регулировкой	1 раз в год	
Осмотр системы ЦО и ГВС в подвалах	6 месяцев 1 раз, 6мес. отопительный период 4 раза	7 раз в отопительный период
Снятие показаний теплосчётчиков в отопительный период	отопительный период	
Демонтаж воздушных пробок в стояке	По мере необходимости	
Демонтаж воздушных пробок в радиаторном блоке МОП	По мере необходимости	
Консервация системы	1 раз в год	
Проверка работы автовоздушников	1 раз в год	
Чистка элеваторных фильтров	1 раз в год	
Проверка системы при слабом теплоснабжающей организации без	1 раз в год	
Система в эксплуатации		
Осмотр водопровода, канализации и ГВС в МОП и тех.этажах	2 раза в месяц	
Снятие показаний теплосчётчиков по горячей воде	ежемесячно	
Снятие показаний водосчётчиков по горячей воде	ежемесячно	
Снятие показаний счётчиков по холодной воде	ежемесячно	
МОП		
Смена ламп накаливания(энергосберегающая) в МОП в тех.	По мере необходимости	
МОП		
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	По мере необходимости	
МОП		
Смена люминесцентных ламп в МОП	По мере необходимости	
Осмотр линий электропроводки, аппаратуры и электрооборудования в	2 раза в год	
Монтажных корпусах и холлах		
Монтаж освещения освещением – осмотр (техническое состояние и	2 раза в год	
Системы ВРУ - проверка состояния	2 раза в год	
Монтаж распределительных, проверка состояния	2 раза в год	
Монтажные механизмы - осмотр, состояние контактных	4 раза в год	
Монтажные механизмы (шт. управления)	2 раза в год	
Монтажные механизмы дренажных насосов	2 раза в год	
Снятие и запись показаний счётчика электроэнергии в квартирах	ежемесячно	
Ремонт люминесцентных ламп (замена стартеров)	По мере необходимости	
Снятие и запись показаний счётчика электроэнергии в МОП и	ежемесячно	
Уборка подъездов		
Монтажные ступеней и площадок перед входом в подъезд	ежедневно	
Монтажные ступеней и площадок перед входом в подъезд	ежедневно	
Монтажные лест. площадок и маршей нижних этажей	Через день	
Монтажные холлов перед лифтом и квартирами выше 2-го этажа	1 раз в неделю	
Монтажные лест. маршей выше 2-го этажа	2 раза в месяц	
Монтаж пола кабины лифта	Ежедневно	
Монтаж протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины	1 раз в неделю	
Монтаж		
Монтаж лестничной площадки и марша первого этажа	Через день	
Монтаж лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа	1 раз в неделю	
Очистка пыли с потолков	4 раза в год	

УСЛУГИ (РАБОТЫ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Наименование работ	1	2	Срок выполнения
Конструктивные элементы	1	2	
По мере необходимости	1	2	По мере необходимости
	1	2	
Внутреннее инженерное оборудование			
По мере необходимости	1	2	По мере необходимости
	1	2	
Притомовая территория			
По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости
Ремонт, покраска детских площадок, устройств для удобства проживания			
По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости

РАБОТЫ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

РАБОТЫ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с восстановлением его составных элементов.

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

[illegible]

Начисление и сбор платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, вывоз ТБО, лифт, домофон	В период действия договора управления
Осуществление контроля качества коммунальных услуг	В период действия договора управления
Представление устных разъяснений гражданам (насосам, насосам, насосам)	В период действия договора управления
Собственникам жилых помещений и членам их семей (насосам, насосам, насосам)	В период действия договора управления
Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача необходимых справок, относящихся к компетенции Управляющей организации	В период действия договора управления
Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством	За 30 дней до предоставления платёжных документов
Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п.2.11 настоящего договора	По необходимости мере
Осуществление переписки с различными организациями и юридическими, предоставление и защита законных прав и интересов собственников помещений; подготовка исковых заявлений и участие в судебных процессах	По необходимости мере
Приним платежей жильцов за предоставляемые услуги в приходную книгу Управляющей организации	Ежемесячно
Заключение договоров с кредитными организациями и оплата их услуг за перевод денежных средств Собственников, поступающих по настоящему договору	2 Ежемесячно

Осмотры (обследования) технического состояния жилищных зданий

Целью осмотра является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонта

Элементы и помещения здания (объекта)	Периодичность
Вентиляционные каналы	По договору
Крыши	В период подготовки к сезонной эксплуатации
Фасады	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
Осмотры системы ЦО и горячего водоснабжения в подвалах	Ежемесячно
Осмотры водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП	Ежемесячно
Осмотры ВРУ	Ежемесячно
Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	В период подготовки к весенне-летнему сезону
Внешнее благоустройство здания, отмостки, входы в подвалы, типы	В течение года

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан. Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале.

Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов

Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

Виды работ:

очистка кровель от посторонних предметов и мусора; укрепление водосточных труб, водосточных воронок; снятие с воронок наружных водосточных установочных на зиму крышек-люков;

снятие пружин и доводчиков на входных дверях; приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;

проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
ремонт откосов при просадках, отслоений от стен;
ремонт полов лестничных клеток.

Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:

Работы выполняются по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

Виды работ:

- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- установка и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных сетей;
- установка и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах;
- восстановление теплоизоляционной изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре, откаты от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), окраска примысков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей коммунальных помещений;
- ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях;
- устранение причин подтопления подвальных помещений (при наличии).

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

(согласно Постановлению Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003 г.)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования		Предельный срок выполнения ремонта
Кровля		2
Протечки в отдельных местах кровли		1 сут.
Наружные системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)		5 сут.
Стены		
Угроза связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, отслаивание их вываливанием		1 сут.
Окна и дверные заполнения		
Протечки стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных, дверных полотен		1 сут.
в зимнее время		3 сут.
в летнее время		1 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)		1 сут.
Внутренняя и наружная отделка		
Отслоение штукатурки потолка или верх ней части стены, угрожающее жизни		5 сут.
Санитарно-техническое оборудование		мер безопасности)
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения)		Немедленно

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Работы аварийного характера

В аварийным ситуациям относятся:

-повреждения трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, входящих в состав общего имущества, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
-выходы из строя запорной, водоразборной и регулирующей аппаратуры систем водоснабжения здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к неэксплуатации здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
-заоры канализации в границах эксплуатационной ответственности;
-поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
-выход из строя оборудования ВРУ, отключение электроэнергии в здании, квартире.

Управляющая организация:

«Собственники»

Приложение № 1

М.П.

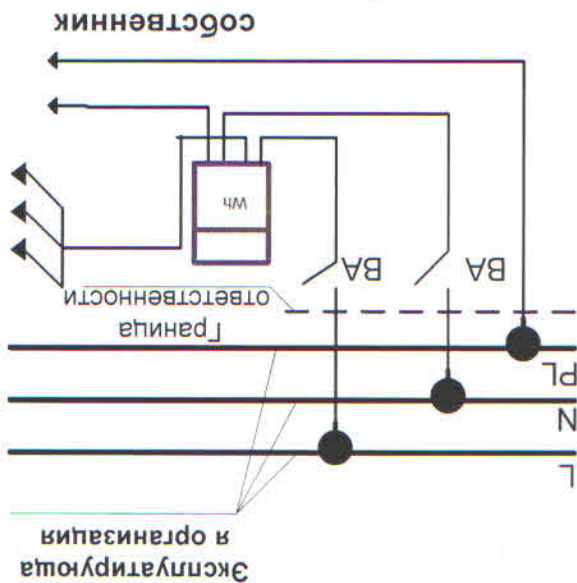


1	Эксплуатация	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, не обходящего для прибытия в дом, но не более 2 ч	Неисправности во вводе-распределительном устройстве, связанные с работой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах электропроводки электрической сети и т.п.)	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и электропроводки элементов светильников)	Лифт	Неисправности лифта	По договору
2					3 ч	Немедленно	7 сут.			

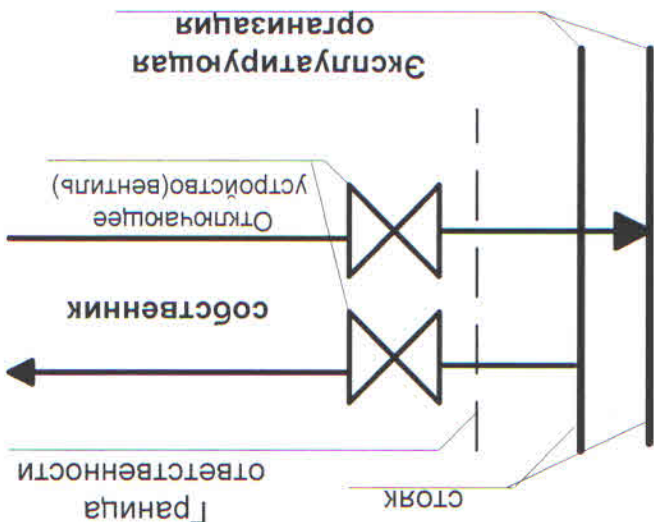
Границы балансовой и эксплуатационной ответственности

Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме (показана пунктирной линией) проходит:

1. в системе электроснабжения – на нижних контактах вводного квартирного автомата, принадлежащего к личному имуществу Собственника.

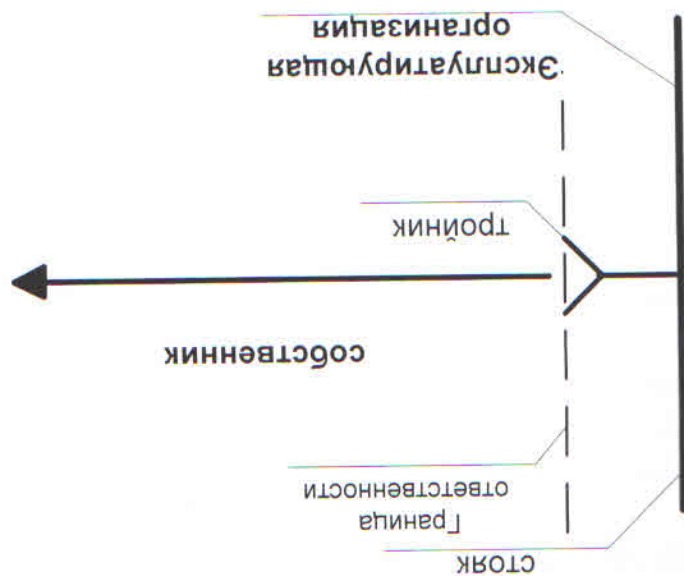
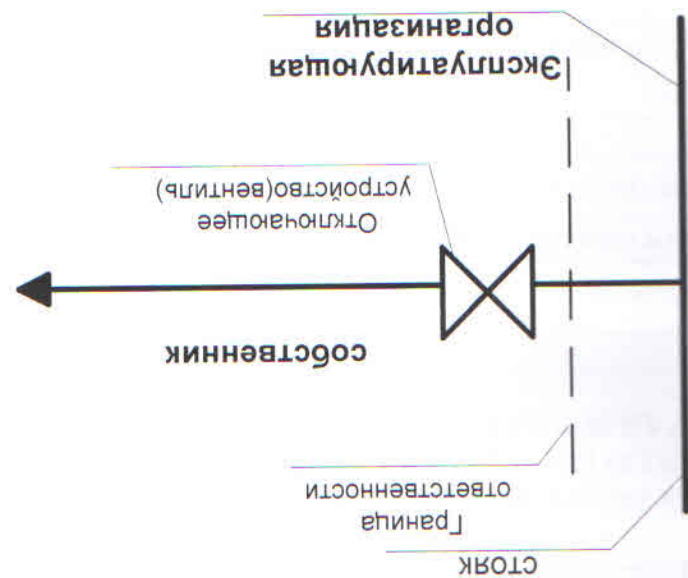


2. в системах отопления на резьбовом соединении до первого отключающего устройства (вентиль), расположенного на ответвлениях от стояков отопления (радиаторные площадки). Отопительные приборы (трёхходовой от границы ответственности), в этом случае, принадлежит Собственнику помещения



3. в системах горячего, холодного водоснабжения и газоснабжения – на резьбовом соединении до первого отключающего устройства (вентиль), расположенного на ответвлениях от стояков, проходящих через помещение Собственника. Отопительные приборы, расположенные в этом случае, принадлежат Собственнику. При отсутствии отключающего устройства – граница проходит по резьбовым (сварным) соединениям на

4.2 Система водоотведения (канализации) – по отходящему распрямителю на тройнике
 Система водоотведения через помещение Собственника;



«Собственники»

Приложение № 1

ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС»



СТОИМОСТЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И
УПРАВЛЕНИЮ НА ЕДИНИЦУ ИЗМЕРЕНИЯ

Наименование работ (услуг)	Стоимость 1 кв.м. в месяц, руб.
1. СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
1.1. Техническое обслуживание конструктивных элементов	0
1.2. Кладовые	0,15
1.3. Службы-плотничные	0
2. ТЕХНОСЛУЖИВАНИЕ ВНУТРИДОМОВОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ	
2.1. Очистка	2,16
2.2. Ваксирование и водоотведение	0,54
2.3. Эксплуатация	0,58
3. САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
3.1. Содержание мест общего пользования (лестничные клетки)	4,88
3.2. Содержание придомовой территории	2,68
3.3. Уход за зелеными насаждениями	1,00
4. ПРОЧЕЕ	
Техническое обслуживание лифта	2,10
Периодическое обслуживание лифта	0,08
Обслуживание системы АСПЗ	0
Прочие работы (обслуживание вентиляционных каналов)	0,03
Итого по разделу I	14,20
II. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	4,26
Итого содержание и текущий ремонт жилья	18,46
III. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	2,54
Итого	21

Управляющая организация:

«Собственник»

Приложение № 1



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВЫПОЛНЕНИЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Наименование работ
Электротехнические работы
Смена составных частей с лампами накаливания
Смена люстр с количеством ламп до 5 шт.
Смена розеток и выключателей
Смена электросчетчика
Проверка подключения электросчетчика с опломбировкой
Подключение к электросети кабелей для шиферной машины на 2 часа
Осуществление электромонтажных работ в жилом помещении
Монтаж, замена, перенос выключателя, переключателя, тепловой розетки
Установка, замена потолочного, настенного, подвесного светильника
Замена люминесцентных ламп
Замена автомата УЗО
Устранение неисправностей электросети после отключения за долги
Установка и снятие электросчетчика
Опломбировка электросчетчика
Подключение квартирного электросчетчика
Снятие и подключение стояков водоснабжения и отопления
2 шт. (при отключении)
Смена водонагревательного бака с отключением горячей воды
Смена водонагревательного бака без отключения воды
Прочистка канализации за 1 м
Смена шарового крана на унитаз без материала
Смена шарового крана с материалом
Смена унитаза
Смена сливного бачка
Установка и замена умывальника
Установка смесителя
Смена смесителя без отключения стояков
Смена смесителя с отключением стояков
Смена прокладок смесителя
Снятие и установка батарей отопления без переустановки
Смена ванны чугунной
Установка водогрейного котла с вентиляцией и фильтром (с разборкой стены)
Работы по монтажу бетонных перегородок для установки водогрейного котла
Установка фильтров
Смена арматуры в бачке (сливном)
Смена сифонов под мойкой и ванной без материала
Смена вентилей со стоном
Опломбировка водометров (2 шт.)
Установка водометров после проверки с последующей опломбировкой (2 шт.)
Ремонт водометров на проверку (2 шт.)
Прочистка канализации внутриквартирной
Установка ванны

Перечень работ может дополняться и изменяться. Стоимость работ может корректироваться в зависимости от изменения базового индекса на СМР по Ростовской области, рекомендуемых Министерством строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области. С прейскурантом цен можно ознакомиться в офисе управляющей организации (на доске потребителей), либо у диспетчера.

«Собственники»

Управляющая организация:

Приложение № 1



ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электрическое, тепловая энергия, сточные бытовые воды.

Целевые расчеты за потребленные коммунальные услуги установлен «Правилами предоставления коммунальных услуг», утвержденным Правительством РФ от 06.05.11г. № 354.

1. Плата за коммунальные услуги разлагается на две составляющие:

Индивидуальное потребление

1) по показаниям индивидуального прибора учета,

2) по нормативу потребления для жилых помещений,

3) по среднему объему (в случае несвоевременного предоставления показаний прибора учета или выхода из строя прибора учета).

Объем коммунальных нужд (ОДН)

а) при наличии прибора учета на МОП – по показаниям,

б) при наличии общего прибора учета – как разница между показаниями общего прибора учета и суммой объемов индивидуального потребления жилых помещений многоквартирного дома,

в) при отсутствии или выходе из строя общего прибора учета на МОП – как произведение нормативов на общие коммунальные нужды и площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

2. Присоединение общего прибора учета:

По всем помещениям в доме независимо от наличия в них нужд индивидуальных приборов учета пропорционально площади конкретного помещения в общей площади дома и выделяется отдельный в платежном документе.

3. Присоединение общего прибора учета не более 3 месяцев подряд

Среднемесячный объем

а) не предоставлялся индивидуальными приборами учета,

б) выхода из строя или истечения срока меж поверочного периода,

в) отказа в допуске к индивидуальному прибору учета специалиста для проверки правильности показаний.

4. Расчет среднемесячного потребления:

Определяется исходя из показаний индивидуального прибора учета за период не менее 1 года, или за фактический период работы прибора, но не менее, чем за 3 месяца

5. Присоединение общего прибора учета не более 3 месяцев подряд

Среднемесячный объем

а) не предоставлялся индивидуальными приборами учета,

б) выхода из строя или истечения срока меж поверочного периода,

в) отказа в допуске к индивидуальному прибору учета специалиста для проверки правильности показаний.

6. Расчет среднемесячного потребления:

Определяется исходя из показаний индивидуального прибора учета за период не менее 1 года, или за фактический период работы прибора, но не менее, чем за 3 месяца

5. Присоединение общего прибора учета не более 3 месяцев подряд

Среднемесячный объем

а) не предоставлялся индивидуальными приборами учета,

б) выхода из строя или истечения срока меж поверочного периода,

в) отказа в допуске к индивидуальному прибору учета специалиста для проверки правильности показаний.

7. Управляющая компания (Ресурсоснабжающая организация) имеет право на проведение

8. Запрещен самовольный демонтаж приборов учета, нарушение пломб на них и в местах их

9. Установлены условия ограничения или приостановления услуги при наличии

Ограничение или приостановление услуги

При наличии задолженности за услуги в размере более 3

10. Тарифы на коммунальные услуги утверждаются РЭН-ДПНТ КК отдельно каждой

Ресурсоснабжающей организацией.

Вышеизложенное согласуется с проектом переноса отопительных приборов и установкой запорной арматуры на подводных трубопроводах и отопительным приборам и отопительным приборам.

Уполномоченная организация:



«Собственники»

Приложение № 1

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящимся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к ним, связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме общедомовые (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 Помещения и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные объекты в составе 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 №4 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленном 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.

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

Владельцем – Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются установленные техническим регламентом энергоснабжающие устройства, расположенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Климатические услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и технического обслуживания общих помещений, техническое обслуживание помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством РФ, перечень связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 4 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 4 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих помещений, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденными Правительством РФ перечень связанных с таким ремонтом работ по текущему ремонту установлен в Приложении № 4 к настоящему Договору.

