

ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Ростов-на-Дону

«28» марта 2016г.

Настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», заключён в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений от «17» марта 2016 года между Сторонами: с одной стороны - ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС», в лице директора Прошиной Анастасии Валерьевны, 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, ул. Тружеников, 82/6, 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 таком доме и пользующимся помещениями 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, ул. Тружеников, 82/6.

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 твёрдых бытовых отходов, и техническое обслуживание лифтов;
- 2.1.2. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Подрядными 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, самостоятельно в полном объёме или частично, либо путём заключения договоров с Подрядными организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;
- 2.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Подрядными, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объёма, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- 2.1.5. приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключённым договорам;
- 2.1.6. начисление, печатание 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, перечня 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, приращения 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 учета, 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** 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, избранного 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 (вентилю) является собственностью другой организации;

- в системе водоотведения (канализации) – по канализационному выпуску (выпускам) в первый канализационный колодец (колодцы). Выпуск из домовой 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 (колодцы) и дворовая канализационная сеть 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 Договора;
- 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 и вывоз ТБО;
 - обеспечивать предоставление жилищных услуг (содержание, техобслуживание и текущий ремонт, лифт, уборка и пр.);
 - обеспечивать 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), сбор и вывоз ТБО, а также со Специализированными организациями на техническое обслуживание лифтов.
- 3.1.3. годовой расчёт (смета) стоимости работ по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома и услуг по управлению утверждается руководителем управляющей организации и согласовывается с Председателем Совета многоквартирного дома. Выполненные работы необходимо ежемесячно оформлять «Актами выполненных работ». Формирование актов выполненных работ – КС -2 по текущему ремонту производится смет. 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 доведения последним полученной информации Собственникам жилых помещений многоквартирного дома.
- 3.1.5. представлять 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 Подрядными организациями;
- 3.1.7. своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и инженерное оборудования, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях;
- 3.1.8. обеспечить своевременное (за три календарных дня) до предстоящего отключения) информирование 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, предъявлять 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 выдачи 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 количеств (объёмов) потребляемых коммунальных услуг.
- 3.1.13. информировать Собственников помещений через «Объявления» в местах общего пользования об установленных Законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учёта количества (объёмов) потреблённых Собственниками помещений коммунальных услуг, об условиях расчётов с Собственниками 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 надлежащие меры по ограничению несанкционированного доступа к инженерным сетям и оборудованию в подвалах, на чердаках, вводным 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 самостоятельно 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.Передать 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. Бережно 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 права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведённые для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.7.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами;

3.3.8.Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный действующим Законодательством РФ.

3.3.9. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях 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, приборов учёта и контроля;

3.3.12. Представить 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 (трёх) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

и
х
у
и
;
и
с
по
ти
ит
и
ого
и
й в
ом,
жи,
ым
и
и
юго
кже
том
для
и
и
им
ия и
403;
щих
ния
дней
от с
ения
твия

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

3.3.17. Собетвенник 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» Собетвенник 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 Собетвенники 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) Собетвенник даёт согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собетвенника на случай устранения аварийной ситуации.

В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собетвенник (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 Собетвенников помещений в многоквартирном доме Совет многоквартирного дома и Председателя Совета многоквартирного дома, который будет согласовывать с Управляющей организацией вопросы оказания услуг и работ, предусмотренные данным Договором, и осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, а также совершать действия, регламентируемые Положением «О Совете и Председателе совета многоквартирного дома», утвержденным Общим собранием Собетвенников МКД.

3.4. Собетвенник вправе:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных 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 в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также в суд за защитой своих законных прав и интересов;

3.5. Собетвенник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование 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 внутридомовой 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 учёта поставки коммунальных услуг;

3.5.4. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы учёта и очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющих технических паспортов, и установленные лицами, не имеющими соответствующих допусков и лицензий;

3.5.5. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения 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

и на
ва и

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 учётом предложений управляющей компании.

4.2.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД подлежит ежегодной индексации в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учётом динамики предыдущего года, на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившийся из соотношения фактического индекса предыдущего периода и прогнозного индекса на регулируемый 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 Поставщиков.

4.2.3. Размер платы за сбор, вывоз и утилизацию ТБО ежегодно определяется Поставщиками, 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, и коммунальные услуги, вносятся 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 жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31 (тридцать первого) дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 (девяноста) календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 (девяноста) календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с 91 (девяноста первого) дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

4.2.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений, не является 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 соглашению 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 несёт ответственность по долгам перед Ресурсоснабжающими организациями (лифт, мусор) в полном объёме, проводит весь комплекс работ и услуг по взысканию задолженности с Потребителей, несёт 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, предоставленных Собственниками по настоящему Договору, производит соответствующие работы в пределах денежных средств, предоставленных 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 помещения 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 очередного 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 несёт 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 «28» марта 2016 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. Стороны определили подсудность рассмотрения дел по настоящему договору - в Железнодорожном районном суде г. Ростова-на-Дону, либо у мировых судей Железнодорожного района г. Ростова-на-Дону.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путём заключения Дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора и подписанного Сторонами - руководителем Управляющей организации 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 равную 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 помещений многоквартирного дома;

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

Приложение №3 - Границы 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;

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

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ИНФОРМАЦИЯ И ПОДПИСИ СТОРОН
ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС»

Юр. адрес: 344116, г. Ростов-на-Дону, ул. Батурина 159/78, офис 3
Фактический адрес: 344116, г. Ростов-на-Дону, ул. Батурина 159/78, офис 3
ИНН/КПП 6163133086/616201001
Р/сч 40702810711020002634
К/сч 301018100000000000215
Филиал ОАО «БИНБАНК» в Ростове-на-Дону
БИК 046015215

Настоящий Договор одобрен общим собранием Собственников МКД по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Тружеников, 82/6. (протокол № 13 от «28» марта 2016 г.)

Директор ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС»



А.В. Прошина

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, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердачное помещение, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внутренние водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счётчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленные насаждения, строения и малые архитектурные формы, кадастровый номер _____
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

РАБОТЫ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

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

Наименование работ	Срок выполнения
Конструктивные элементы	
Заделка щелей и трещин фундаментов, ремонт примыканий, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытий, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий кровли к приемным воронкам, ремонт и изготовление входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.	По мере необходимости
Внутридомовое инженерное оборудование	
Смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, смена задвижек, вентилей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, сетей холодного и горячего водоснабжения, отопления, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, элементов заземления, грозозащиты здания, реле, стояковых трубопроводов, ВРУ 0,4 кВ, приборов учета энергоносителей.	По мере необходимости
Придомовая территория	
Ремонт, покраска детских площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-гигиенического назначения.	По мере необходимости

Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий

Одним из основных осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов

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
Осмотр системы ЦО и горячего водоснабжения в подвалах	Ежемесячно
Осмотр 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 зданий, отмостки, входы в подъезды, тамбуры	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, колен и воронок; снятие с воронок наружных водостоков установленных на зиму крышек-лотков;
- снятие пружин и доводчиков на входных дверях;
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмосток при просадках, отслоений от стен;
- ремонт полов лестничных клеток.

Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:

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

Виды работ:

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

РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ

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

Наименование работ	Срок выполнения
Конструктивные элементы	
Смена стёкол, замков; заделка/раскрытие вентиляц. продухов	По мере необходимости
Внутридомовое инженерное оборудование	
Промывка системы отопления	1 раз в год
Первое рабочее испытание трубопроводов отопления по подгот. к отоп.сезону	1 раз в год
Рабочая проверка системы в целом	1 раз в год
Слив и наполнение системы отопления	1 раз в год
Проверка на прогрев отопительных коллекторов с регулировкой при пуске тепла	1 раз в год
Осмотр системы ЦО и ГВС в подвалах	6 месяцев 1 раз, 6мес. отопительный период 4 раза
Снятие показаний теплосчётчиков в отопительный период	7 раз в отопительный период
Ликвидация воздушных пробок в стояке	По мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в радиаторном блоке МОП	По мере необходимости
Консервация системы	1 раз в год
Проверка работы автовоздушников	1 раз в год
Чистка этажных фильтров	1 раз в год
Проверка системы при сдаче теплоснабжающей организации без слива и наполнения	1 раз в год
Осмотр водопровода, канализации и ГВС в МОП и тех.этажах	2 раза в месяц
Снятие показаний теплосчётчиков по горячей воде	ежемесячно
Снятие показаний вод счётчиков по горячей воде	ежемесячно
Снятие показаний счётчиков по холодной воде	ежемесячно
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов в МОП	По мере необходимости
Смена ламп накаливания(энергосберегающая) в МОП в тех. этажах	По мере необходимости
Смена люминесцентных ламп в МОП	По мере необходимости
Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в межквартирных коридорах и холлах	2 раза в год
Шкаф управления освещением – осмотр (техническое состояние и регулировка системы БУСО)	2 раза в год
Осмотры вводных ВРУ - проверка состояния	2 раза в год
Шкаф распределительный, проверка состояния	2 раза в год
Электромагнитные пускатели - осмотр, состояние контактных групп и движущихся механизмов	4 раза в год
Электромагнитные пускатели - затяжка и смазка контактных групп и движущихся механизмов (щит управления)	2 раза в год
Проверка состояния оборудования дренажных насосов	2 раза в год
Снятие и запись показаний счётчика электроэнергии в квартирах	ежемесячно
Ремонт светильников люминесцентных ламп (замена стартеров)	По мере необходимости
Снятие и запись показаний счётчика электроэнергии в МОП и нежилых помещениях	ежемесячно
Борка подъездов	
Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	ежедневно
Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	Ежедневно
Подметание лестн. площадок и маршей нижних этажей	Через день
Подметание холлов перед лифтом и квартирами выше 2-го этажа	1 раз в неделю
Подметание лест. маршей выше 2-го этажа	2 раза в месяц
Подметание пола кабины лифта	Ежедневно
Важная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю
Подметание лестничной площадки и марша первого этажа	Через день
Подметание лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа	1 раз в неделю
Удаление пыли с потолков	4 раза в год
Важная протирка:	
Потолки, окрашенные краской	
Радиаторы, перила, радиаторы, плафоны	4 раза в месяц
Средства для электрощитков, коллекторные, пожарные	
Очистка территории	

Подметание территории: усоверш. покрытие	2 раза в неделю
Уборка газонов от мусора, очистка урн от мусора	Ежедневно
Уборка площадки от мусора	Ежедневно
Очистка прибордюрной части от грязи	2 раза в месяц
Уборка снега с пешеходных дорожек	По мере необходимости
Посыпка пешеходных дорожек песком во время гололеда	По мере необходимости

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

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

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путём проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учётом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- 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.

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

УСЛУГИ (РАБОТЫ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Перечень услуг (работ)	Срок выполнения
Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	В период действия договора управления
Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполняемых работ	При необходимости
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 (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома	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.2.2.11 настоящего договора	По мере необходимости
Осуществление переписки с различными организациями и учреждениями, представление и защита законных прав и интересов Собственников помещений; подготовка исковых заявлений и участие в судебных процессах	По мере необходимости
Прием платежей жильцов за предоставляемые услуги в приходную кассу Управляющей организации	Ежемесячно
Заключение договоров с кредитными организациями и оплата их услуг за перевод денежных средств Собственников, поступающих по настоящему Договору	Ежемесячно

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 от 27.09.2003 г.)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	

Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верх ней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом- в течение времени, не обходимого для прибытия в дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
Лифт	
Неисправности лифта	По договору

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

Работы аварийного характера

к 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 регулировочной арматуры систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
 аварии канализации в границах эксплуатационной ответственности;
 отключение воды в жилые и вспомогательные помещения;
 выходы из строя оборудования ВРУ, отключение электроэнергии в здании, квартире.

Директор ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС»

Собственники

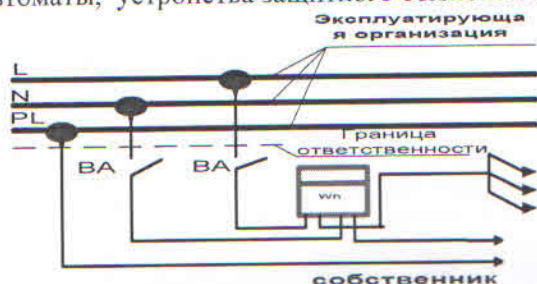


А.В. Прошина

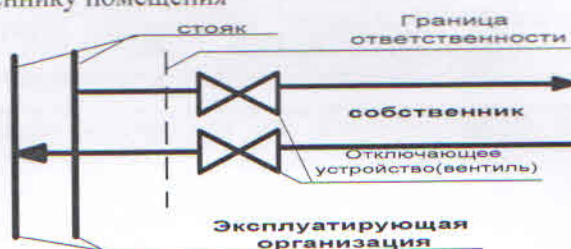
Приложение № 1

Границы балансовой и эксплуатационной ответственности

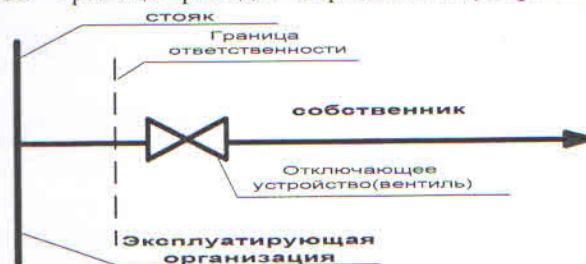
Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме (показана пунктирной линией) проходит:
в системе электроснабжения – на верхних контактах вводного квартирного автомата, расположенного на ответвлении от системы электроснабжения. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели нагрузки, дифференциальные автоматы, устройства защитного отключения принадлежит к личному имуществу Собственника.



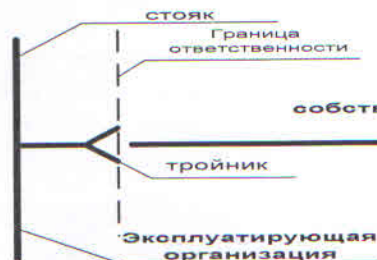
в системах отопления на резьбовом соединении до первого отключающего (регулирующего) устройства (запорной, регулирующей арматуры), расположенного на ответвлениях от стояков системы отопления (коллекторный шкаф на лестничной площадке). Отопительные приборы, запорная, регулирующая арматура, трубопровод от границы ответственности), принадлежат Собственнику помещения



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, 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;



Директор ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС»

Собственники



А.В. Прошина

Приложение № 1

**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.
I. СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
1. ТЕХОБСЛУЖИВАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ	
1.1. Кровельные	0
1.2. Столярно-плотничные	0,15
2. ТЕХОБСЛУЖИВАНИЕ ВНУРИДОВОМОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ	
2.1. Отопление	2,16
2.1. Водоснабжение и водоотведение	0,54
2.2. Электроснабжение	0,58
3. САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	
3.1. Содержание мест общего пользования (лестничные клетки)	4,88
3.2. Содержание придомовой территории	3,68
4. ПРОЧЕЕ	
Техническое обслуживание лифта	2,10
Периодическое освидетельствование 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

Директор ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС»

Собственники



А.В. Прошина

Приложение № 1

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

Наименование работ
Электротехнические работы
Смена светильников с лампами накаливания
Смена люстр с количеством ламп до 5 шт.
Смена розеток и выключателей
Смена электросчетчика
Проверка подключения электросчетчика с опломбировкой
Подключение к электрошлту кабеля для шлифовальной машинки на 2 часа
Отключение электроэнергии в этажном шите
Монтаж, замена, перенос выключателя, переключателя, штепсельной розетки
Установка, замена потолочного, настенного, подвесного светильника
Замена люминисцентных ламп
Замена автомата УЗО
Услуга по включению электроэнергии после отключения за долги
Установка и снятие электросчетчика
Опломбировка электросчетчика
Подключение квартирного электросчетчика
Сантехнические работы
Слив и подключение стояков водоснабжения и отопления 2 шт. (при отключении)
Смена полотенцесушителя с отключением горячей воды
Смена полотенцесушителя без отключения воды
Прочистка внутренней канализации за 1 п/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 водомера с вентилем и фильтром (с разборкой стены)
Разборка монолитных перегородок бетонных для установки водомеров
Установка фильтров
Смена арматуры в бачке (сливном)
Смена сифонов под мойкой и ванной без материала
Смена вентиля со сгоном
Опломбировка водомеров (2 шт.)
Установка водомеров после поверки с последующей опломбировкой (2 шт.)
Демонтаж водомеров на поверку (2шт.)
Прочистка канализации внутриквартирной
Установка ванны

Перечень работ может дополняться и изменяться. Стоимость работ может ежеквартально 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 компании (на доске потребителей), либо у диспетчера.

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

Порядок расчётов за потреблённые коммунальные услуги установлен «Правилами предоставления коммунальных услуг», утверждён Постановлением Правительства РФ от 06.05.11г. № 354.

1. Плата за коммунальные услуги разделена на две составляющие: индивидуальное и общедомовое потребление

Индивидуальное потребление (ИП) услуга, предоставляемая Потребителю в жилом (нежилом) помещении	Варианты определения объёма:
	1) по показаниям индивидуального прибора учёта,
	2) по нормативу потребления для жилых помещений,
	3) по среднемесячному объёму (в случае несвоевременного предоставления показаний прибора учёта или выхода из строя прибора учёта).

Общедомовые нужды (ОДН)

Варианты определения объёма:

- а) при наличии прибора учёта на МОП – по показанию,
- б) при наличии общедомового прибора учёта – как разница между показаниями общедомового прибора учёта и суммой объёмов индивидуального потребления жилых(нежилых) помещений многоквартирного дома,
- в) при отсутствии или выходе из строя общедомового прибора учёта на МОП – как произведение нормативов на общедомовые нужды и площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

2. Распределение общедомового потребления:

Объём общедомовых нужд распределяется следующим образом: По всем помещениям в доме независимо от наличия в них индивидуальных приборов учёта пропорционально площади конкретного помещения в общей площади дома и выделяется отдельно в платёжном документе.

3. Применение среднемесячного объёма потребления не более 3 месяцев подряд

Среднемесячный объём применяется не более 3 месяцев подряд в случаях: а) не предоставления индивидуальных показаний приборов учёта, б) выхода из строя или истечения срока меж проверочного периода, в) отказа в допуске к индивидуальному прибору учёта специалиста для проверки правильности показаний.

4. Расчёт среднемесячного потребления:

Среднемесячный объём определяется исходя из показаний индивидуального прибора учёта за период не менее 1 года, или за фактический период работы прибора, но не менее, чем за 3 месяца

5. Перевод на норматив потребления после истечения срока применения среднемесячного объёма

Плата рассчитывается исходя из По истечении предельного количества периодов применения норматива потребления среднемесячного объёма (3 месяца).

Потребитель обязан информировать ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС» и Ресурсоснабжающую организацию - в случае прямых расчётов, об изменении количества проживающих граждан, в том числе временно квартиранты) не позднее 5 рабочих дней со дня изменений

Управляющая компания (Ресурсоснабжающая организация) имеет право на проведение проверок индивидуальных приборов учёта до 1 раза в 3 месяца, вместо 1 раза в 6 месяцев.

Запрещен самовольный демонтаж приборов учёта, нарушений пломб на них и в местах их подключения.

Ужесточены условия ограничения или приостановления предоставления услуги при наличии задолженности

Приостановление или приостановление При наличии задолженности за услуги в размере более 3 месячных размеров платы, рассчитанных исходя из норматива потребления.

Тарифы на коммунальные услуги утверждаются РЭН-ДЦиТ КК отдельно каждой Ресурсоснабжающей организацией.

Запрещается без согласования проекта переносить отопительные приборы и увеличивать количество устанавливаемой запорной арматуры на подводящих трубопроводах к отопительным приборам и радиаторам.

Директор ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС»
 Собственники

А.В. Прошина
 Приложение № 1



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

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведён в Приложении №4 к настоящему Договору.

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

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

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

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения водоотведения, электроснабжения, отопления, а также вывоз ТКО (с 01.01.2016г.)

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твёрдых жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утверждённым федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 4 к настоящему Договору и может быть изменён по решению общего собрания Собственников путём подписания изменений и дополнений к Приложению № 4 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утверждённым Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 4 к настоящему Договору и может быть изменён по решению общего собрания Собственников путём подписания изменений и дополнений к Приложению № 4 к настоящему Договору обеими Сторонами.

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

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника – платёж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.22. настоящего Договора, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

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

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме определяет его долю в общем объёме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт.

других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

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

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям. Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Директор ООО УК «ВЕРТОЛ СЕРВИС»
Собственники



А.В. Прошина
Приложение № 1

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью

1 листов

