

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

п. Чернянка

« »

2014 года

Общество с Ограниченной Ответственностью «Паритет»

(наименование управляющей организации)

именуемое в дальнейшем «Управляющая организации», в лице

Генерального директора Захаровой Н.А.

(должность, Ф.И.О. руководителя управляющей организации)

действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник (и) помещения № _____, дома № _____, по ул. _____ в п. Чернянка:

1)

(Ф.И.О. собственников)

_____ число, месяц, год рождения,

_____ место рождения

2)

(Ф.И.О. собственников)

_____ число, месяц, год рождения.

_____ место рождения

зарегистрированный (ыс) _____

(адрес места регистрации)

паспорт: серия _____ № _____, выдан к _____ » _____ г.

(кем выдан)

паспорт: серия _____, выдан " _____ » _____ г.

(кем выдан)

документ, подтверждающий право собственности: _____

(вид документа, дата, место выдачи, выдавший орган)

общая жилая площадь помещения (доли) _____ кв.м.. кроме площади балкона, или лоджии находящейся в квартире с другой стороны, именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник», действуя на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации, решения № _____ от к _____ » _____ 20__ г. общего собрания собственников многоквартирного жилого дома № _____ по ул. _____ в п. Чернянка заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 По настоящему договору «Управляющая организация» по заданию «Собственника» в течение согласованного настоящим договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество), предоставлять коммунальные услуги и услуги по управлению многоквартирным домом.

Адрес дома, в отношении которого будет осуществляться управление: Белгородская обл., район, п. Чернянка, ул. _____, Дом _____, кв. _____.

1.2 Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, включает в себя:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
- иные помещения не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений;
- а так же крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен дом, .

«Управляющая компания» заключает договора с подрядными организациями — поставщиками на техобслуживание и ремонт, ресурсоснабжающими организациями на оказание коммунальных услуг по отоплению (теплоснабжению), холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, вывозу ТБО и др.

1.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего ремонта и другие вопросы, связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, относящиеся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются решением данного собрания в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

Перечень работ и услуг на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома может быть изменен при определении размера платы за содержание и ремонт ЖИЛОГО помещения в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

1.3. Характеристики общего имущества приведены в техническом паспорте на строение № _____ от * _____» _____ г.

Общая площадь здание _____ кв. М,

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1 «СОБСТВЕННИК» обязан:

2.1.1 утверждать на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования;

2.1.2. использовать принадлежащие «Собственнику» жилые и нежилые помещения, общее имущество и придомовую территорию по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников и проживающих в доме лиц.

2.1.3. содержать собственное жилое помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с НИИ, соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании газовыми, электрическими и другими приборами, а также санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства;

2.1.4. допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время специалистов организации, осуществляющих ремонт и эксплуатацию жилого дома, для осмотра конструктивных элементов здания, технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, в т.ч. для ликвидации аварий - в любое время;

2.1.4. участвовать в расходах на содержание общего имущества, соразмерно своей доле¹ в праве общей собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

2.1.5. информировать об увеличении или уменьшении числа проживающих граждан, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений;

2.1.6. сообщать о временных жильцах, а так же вносить плат) *и* жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам за период их проживания;

2.1.7. ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, оказываемые «Управляющей организацией» до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

2.1.8. при временном отсутствии (более 2-х суток) предоставлять "Управляющей организации" информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

2.1.9. неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При отсутствии «Собственника» более пяти дней подряд внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан по их заявлению в порядке, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и;

2.1.10. переустройство и (или) перепланировку жилого помещения осуществлять с соблюдением требований ЖК РФ: строительных норм и правил.

2.1.11. не допускать;

- самовольного переоборудования внутренних инженерных сетей либо установления и подключения без соответствующего разрешения и использования электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутримодовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также подключения и использования бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

• самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

- использования теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.1.12. возмещать ущерб, причиненный вследствие нарушения п. 2.1,8. настоящего договора:

2.1.13. согласно Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №261 - ФЗ от 27.11.2009 г. собственники помещений в многоквартирных жилых домах обязаны обеспечить оснащение приборами учета используемых воды, тепловой энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

2.1.14. выступать инициатором проведения общего собрания собственников жилых помещений;

2.1.15. обеспечивать доступ к общему имуществу многоквартирного жилого дома.

2.2. «Управляющая организации» обязана:

2.2.1. предоставлять в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора за истекший календарный год в письменной форме по требованию собственников. Отчет также размещается на Интернет-сайте <http://www.minregion.ru/> и помещении «Управляющей организации».

2.2.2. осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Потребителя;

2.2.3. оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту¹ общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 1 и № 2 к настоящему Договору¹, в пределах сумм перечисленных «Собственником» на эти цели и накопленных на лицевом счете дома.

2.2.4. выполнять функции по управлению общим имуществом, в т. ч. распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта общего имущества дома;

2.2.5. представлять интересы «Собственника» в государственных и других учреждениях, связанных с управлением общим имуществом дома;

2.2.6. составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции, вести соответствующую техническую документацию на дом, лицевые счета для расчетов с собственниками, нанимателями помещений, а также с юридическими лицами;

¹ Для собственника квартиры(двух) размер его доли в праве общей долевой собственностиTM общего имущества многоквартирного жилого дома пропорционален общей площади жилого помещения, находящегося в его собственности.

2.2.7. осуществлять контроль за соблюдением собственниками, иными лицами своих обязательств по внесению платежей и по пользованию общим имуществом;

2.2.8. обеспечивать оказание коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354, а также осуществлять контроль за качеством и объемом предоставления таких услуг, производить в установленном порядке перерасчет платежей за нарушение качества и сроков оказания данных услуг (перерасчет за отопление и горячее водоснабжение выполняет поставщик теплоэнергии);

2.2.9. выдавать «Собственнику» помещений расчетные документы за оказываемые услуги;

2.2.10. обеспечивать изготовление и доставку платежного документа «Собственнику» жилого помещения в многоквартирном доме не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

2.2.11. обеспечить хранение копий договоров, правоустанавливающих документов, лицевых счетов по оплате за содержание жилья и коммунальные услуги, организацию работы по выдаче «Собственнику» необходимых справок в пределах своих полномочий и обеспечить изготовление необходимых справок, документов и повторных платежных документов за дополнительную плату, установленную «Управляющей организацией»;

2.2.12. информировать «Собственника» об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере;

2.2.13. своевременно и надлежащим образом организовывать выполнение перечня и объемов работ, услуг с соблюдением правил и норм действующего законодательства РФ, условиями настоящего договора;

2.2.14. надлежащим образом, в пределах своих полномочий и с учетом возможностей выполнять индивидуальные задания «Собственника»;

2.2.15. при осуществлении своей деятельности обеспечивать сохранность общего имущества;

2.2.15. по письменному или устному запросу собственников представлять отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год;

2.2.16. соблюдать строгую конфиденциальность в отношении информации, переданной «Управляющей организацией» (ее уполномоченному представителю) «Собственником», в соответствии с п. 2.1.6. настоящего договора;

2.2.17. за 30 дней до прекращения настоящего договора передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным жилым домом документы представителю выбранной организации, либо собственнику помещения в таком доме, указанному в решении общего собрания собственников многоквартирного дома. либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме;

2.2.18. при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, вносить обоснованные предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в доме, а также выносить на обсуждение при необходимости иные вопросы по управлению.

2.2.19. выполнять обязанности, связанные с управлением многоквартирным домом.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. «Собственник» имеет право:

3.1.1. лично или посредством уполномоченного представителя осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

3.1.2. при выявлении недостатков в работе или оказанных услугах по инициативе «Управляющей организации», требовать от последней устранения таких недостатков. Факт выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, по устранению недостатков а также стоимость произведенных работ, услуг должны быть подтверждены письменно, в том числе представителем «Управляющей организации»

3.1.3. при наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в последнее число текущего месяца и передавать полученные **ПОКАЗАНИЯ** к Управляющей организации»;

3.2. «Управляющая организация» имеет право

3.2.1. самостоятельно определить способы **ОКАЗАНИЯ** услуг и выполнения работ;

3.2.2. при наличии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги взыскивать, в установленном законом порядке с «Собственника» сумму задолженности по платежам, ущерб вследствие полной или частичной неоплаты, пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, начисляемую на сумму задолженности за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно;

3.2.3. требовать от «Собственника» допуска в часы согласованное время в жилое помещение представителей «Управляющей организации», работников подрядных организаций для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.4. требовать от «Собственника» полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае не выполнения обязанности допускать в занимаемое жилое помещение представителей «Управляющей организации», работников подрядных организаций;

3.2.5. приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных ресурсов;

3.2.6. осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.2.3. Поступающие от «Собственника» финансовые средства на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества, а также денежные средства поступающие от населения за аренду нежилых помещений расходуются «Управляющей организацией» по принципу максимальной целесообразности и только на общее имущество многоквартирного дома кроме части, необходимой на оплату управленческих услуг «Управляющей организации».

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги для «Собственников» жилых помещений определяется следующим образом:

Вид платы	Ед. измерен нн	Размер платы с 1 ед. в месн (руб.)	Реквизиты решений, которым соответствует тариф
теплотехническое обслуживание	Гкал	по тарифу для населения: 1463,50 руб./Гкал.	Приказ комиссии по государственному регулированию цен и тарифов в Белгородской области № 12/9 от 28.11.2013г.
горячее водоснабжение	куб. м	по тарифу для населения: 74,44 руб./м ³ . в т.ч.;; - компонент на холодную воду, - руб./м ³ .	Приказ комиссии по государственному регулированию цен и тарифов в Белгородской области № 14/16 от 33.12.2013г.
холодное водоснабжение по и др. видам	куб. м	по тарифу для населения: 21,00 руб./м ³ по тарифу для населения: 23,50 руб./м ³	Приказ комиссии по государственному регулированию цен и тарифов в Белгородской области № 14/4 от 13.12.2013г.
электроснабжение	кВт.ч.	по тарифу для населения 3,14 руб./кВт.ч.; по тарифу для населения, проживающего в домах, оборудованных стационарными электроплитами 2,20 руб./кВт.ч.	Приказ комиссии по государственному регулированию цен и тарифов в Белгородской области №15/2 от 19.12.2013г.
содержание и ремонт жилых помещений (услуги и работы по управлению многоквартирным домом. содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м	по тарифу для населения: 9,58 руб./м ²	п.4,2 настоящего договора

4,2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт мест общего пользования многоквартирного дома одинаков для всех собственников жилых помещений, на 2014г. определен сторонами п.4.1. настоящего Договора. В случае

изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, размер данной **ППИИ** ежегодно индексируется.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается с учетом предложений «Управляющей организации».

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам для населения, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Собственники в составе платы за **коммунальные** услуги отдельно вносят плату, предоставляемые им в жилые помещения, и плату за коммунальные **услуги**, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. В случае изменения тарифов содержания жилья и ЖКУ цена настоящего договора подлежит изменению. При этом соответствующие изменения в настоящем договоре считаются внесенными и согласованными сторонами с момента введения новых тарифов (без заключения дополнительного соглашения к данному договору).

4.5. Расчеты по настоящему договору производятся «Собственником» квартиры лично (или его представителем, арендатором, нанимателем) путем внесения наличных денежных средств в соответствующий платежный пункт, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Управляющей организации» на основании платежного документа.

4.6. Расчеты за весь комплекс работ и услуг, производятся не позднее десятого числа месяца, следующего за отчетным.

4.7. Работы и услуги, не оговоренные настоящим договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями «Собственника» за его счет, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей «Управляющей организации», его подрядных организаций.

4.8. Оплата дополнительных работ, услуг по индивидуальным заявкам «Собственника» производится на основании отдельного соглашения с подрядными организациями и внесения авансовой оплаты наличных денежных средств в кассу, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет в порядке предварительной оплаты, согласно расчету-сметы, согласованной с «Собственником». Окончательный расчет производится на основании формы КС-2 и формы КС-3.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации,

5.2. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если не выполнение таковых явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате военных действий, землетрясения, наводнения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступления в законную силу нормативных правовых актов или решений органов местного самоуправления не позволяющих надлежащим образом осуществлять свои обязательства, а равно не отвечает за сохранность имущества «Собственника» в случаях спасения жизни, здоровья граждан и (или) их имущества, при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера;

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.5. «Управляющая организация» не несет ответственности за действия 3-х (третьих) лиц и подрядных организаций, фактически выполняющих работы.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение одного года. Действие настоящего договора распространяется на отношения, фактически возникшие с и ____» _____ 20__ г.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок;

6.3. На основании решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома либо решения Управляющей организации стороны имеют право по взаимному согласию, либо в одностороннем порядке досрочно расторгнуть настоящий договор. Сторона - инициатор в течение 14 дней со дня принятия решения о досрочном расторжении настоящего договора обязана направить другой стороне уведомления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. «Управляющая организация» совместно с «Собственником» (его уполномоченным представителем) осуществляет контроль за качеством поставляемых коммунальных **услуг** и в случае обнаружения отклонений от установленных ГОСТов и иных норм, установленных в РФ, фиксируют такие нарушения в соответствующих актах с привлечением (при необходимости) соответствующих специалистов и независимых экспертов, а также в присутствии представителей органов, **осуществляющих** надзор и контроль в данной отрасли|

7.2. При возникновении споров в связи с выполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются путем переговоров.

7.3. При недостижении соглашения, споры разрешаются в установленном законом порядке.

7.4. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

7.5. Дефекты и недостатки (включая строительные) многоквартирного дома, существующие на момент подписания настоящего договора, отражаются в акте приема-передачи и общего имущества многоквартирного дома.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров со специализированными организациями на техническое обслуживание внутридомового газового, электрического и другого оборудования
4. Начисление и сбор платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, взыскание задолженности по оплате жилищных услуг
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
 6. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
7. Организация и ведение учета доходов и расходов по многоквартирному дому
8. Информирование граждан - Собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищные услуги

1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ВНУТРИДОМОВОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Вид работ 1	Состав работ 2	Периодичность 3
Санитарно-технические работы	• проведение осмотров (обследований) инженерного оборудования и коммуникаций зданий перед началом отопительного сезона.	1 раз в год
	-осмотр после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. -устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удовлетворительного функционирования.	В течение 1-х суток В течение 3-х суток
	-устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения, обеспечивающее им удовлетворительное функционирование.	В течение 1-х СУТОК В течение 3-х суток
	-ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.	1 раз в год
	-выполнение работ по устранению неисправностей по заявкам жильцов.	По мере поступления заявок
	Работы по ремонту электросетей и электрооборудования	-проведение осмотров (обследований) электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезону эксплуатации (весеннее-летний и осеннее-зимний периоды). -осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. • ремонт электрооборудования служебных и вспомогательных помещений -ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств. -ремонт и смена светильников. Смена автоматов, пакетных переключателей, устройств защитного отключения (УЗО) выключателей. Смена отдельными местами электропроводки. - устранение неисправности по заявкам жильцов.
Сварочные работы	-проведение ежегодных осмотров инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона в целях выявления течи сварочных швов.	1 раз в Год
	-выполнения сварки деталей, узлов, конструкций и трубопроводов во всех конструктивных положениях сварного шва на заданные размеры.	По мере необходимости
	-замена аварийных участков трубопроводов в метрон систем центрального отопления и горячего водоснабжения и холодного водоснабжения.	В течение 1-х суток
Плотницкие работы	-осмотр после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 2-х суток в зависимости от t-о воздуха
	-проведение осмотров помещений здания, его деревянных конструкций в период подготовки к сезонной эксплуатации (весеннее-летний и осеннее-зимний периоды).	2 раза в год
	-ремонт деревянных лестниц, перил и противопожарных площадок.	По мере необходимости
Стекольные работы	-резка стекла по размерам и конфигурации	По мере необходимости
	-вставка стекол в деревянные, металлические, железобетонные, пластмассовые и другие проемы, закрепление стекол и др.	По мере необходимости
Столярные работы	-проведение осмотров помещений здания, его КОНСТРУКТИВНЫХ элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весеннее-летний и осеннее-зимний периоды)	2 раза в год

	-осмотр после аварийных повреждения, пожаров, неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
	-работы по поддержанию в исправном состоянии оконных переплетов И дверных заполнений и us ремонт.	При постоянной температуре наружного воздуха
	-замена створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен. Ремонт и установка пружин на входы в дверях.	По мере необходимости
	-устранение неисправностей по заявкам жильцов.	По мере поступления заявок
Ремонтно-строительные работы	-проведение осмотров помещений здания, его конструктивных элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды).	2 раза в год
	-ремонт штукатурки наружных стен, карнизов, откосов, оконных и дверных проемов помещений. Проверка состояния фасадов, мелкий ремонт, ремонт цементных полов на лестничных клетках (заделка выбоин).	По графику текущего ремонта
	- укрепление элементов конструкций, угрожающих безопасности людей. Устранение неисправностей конструктивных элементов здания.	По графику текущего ремонта
	-осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
	Выполнение непредвиденных работ	По необходимости
Работы по обслуживанию газовых систем и общедомовых технически устройств	Обслуживание систем дымоудаления и газопроводов Устранение неисправностей по заявкам жильцов.	По графику

2. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Вид работ	Состав работ	периодичность
1	2	3
Кровельные работы	-проведение осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний периоды)	2 раза в год
	-осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
	* локализация протечек, устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли.	Внутренние - в течении 2-х суток; наружные- при плюсовой температуре окружающего воздуха и сухой кровле
Малярные работы	-проведение осмотров окрашенных поверхностей в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды)	2 раза в год
	-выполнение малярных работ, связанных с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов здания или оборудования в нем.	В течение 10 суток
	Устранение неисправностей по заявкам жильцов	По мере поступления
	-осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
	-проведение осмотров состояния облицовки и штукатурки фасадов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды)	2 раза в год
Штукатурные работы	-осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
	-расшивка швов ранее выложенной кладки, смена подоконных плит и отдельных ступеней лестниц. Монтаж вентиляционных блоков и др.	По мере необходимости
	-герметизация стыков панелей.	По мере необходимости
	-проведение осмотров конструктивных элементов зданий.	1 раз в год
Подсобные работы	-	По мере необходимости

3. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ПОДЪЕЗДОВ.

ВИД РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
1	2
Влажное подметание площадок и маршей двух нижних этажей	ежедневно
Очистка мусорных урн перед подъездом	ежедневно
Уборка мусора с отмостки и по периметру дома	1 раз в месяц (с 3 по 5 число месяца)
Влажное подметание площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю (понедельник)
Обметание окон, подоконников, отопительных приборов	1 раз в неделю (четверг)
Обметание стен, потолков и притирка плафонов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для э/счепиков, почтовых ящиков, перил. Дверей	1 раз в месяц (с 15 по 17 число месяца)
Мытье полов и плинтусов	1 раз в месяц (с 18 по 20 число месяца)
Мытье окон и подоконников	2 раза в год (с 23 по 25 апреля, с 05 по 10 октября или следующим днем после выходных или праздничных)
Подметание площадки перед подъездом	ежедневно

4. ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ ЛОКАЛИЗАЦИИ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ ВЫПОЛНЕНИЯ АВАРИЙНОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ЗДАНИЙ

Неисправности инженерного оборудования	Предельные сроки
2	2
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности аварийного порядка в трубопроводах и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления), а также электрооборудования	
Неисправности в распределительном устройстве (ВРУ) связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа

Примечание: Сроки устранения неисправностей и иные сроки при обращении заказчика или момент обнаружения неисправностей.

Приложение к Договор; управления
От « » _____ 2014г.

Акт
Разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное сооружение

« ____ » _____ 2014 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Паритет»

(наименование управляющей организации)
именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация**» в лице
генерального директора Захаровой Н.А.

(должность, Ф.И.О. руководителя управляющей организации)
действующего на основании Устава, с одной стороны, и «**собственник**» (и) помещения № _____, дома
№ _____, корпус № _____, по
ул. _____ в п. Чернянка

1) _____
(Ф.И.О. собственников, иное лицо, являющееся полномочным представителем собственника)
2) _____

зарегистрированный(ые) _____
(адрес места регистрации)

паспорт: серия _____ № _____, выдан « ____ » _____ г.

(кем выдан)
паспорт: серия _____ № _____, выдан « ____ » _____ г.

(кем выдан)
документ, подтверждающий право собственности: _____

(вид документа, дата, место выдачи, выдавший орган)

общая жилая площадь помещения (доли) _____ кв.м., кроме балкона или лоджии
находящейся в квартире, с другой стороны, действуя на основании норм Жилищного кодекса Российской
Федерации, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. «**Собственник**» несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и (или) проходящим транзитом через жилое помещение.
2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности «Собственника» (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственника».
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности «Управляющей организации», (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных «Собственником» за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
4. В случае ограничения «Собственником» доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственника».
5. При привлечении «Собственником» сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности «Собственника» и (или) Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей

организации или третьих лиц, несет «Собственник». Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственника».

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

№ п/п	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
	Управляющая организация	Собственник
1.	Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на вентильной разводке	Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, после отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, включая сантехоборудование, оборудование и приборы учета.
2.	Стояки внутридомовой системы отопления, отключающие устройства на ответвлениях от стояков	Отопительные приборы и трубопроводы после отключающего устройства
3.	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков электроэнергии), отключающие устройства на квартирах	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках.
4.	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками	Внутри квартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка и оборудование.
5.	Внутренняя система газоснабжения до первого отключающего устройства (включая отключающее устройство)	Газовое оборудование и подключающее устройство
		При использовании общедомового имущества Собственник отвечает за его сохранность и надлежащее использование лично.

«Управляющая организация»
п. Черника ул. Октябрьская, д. ПА

Н.Л. Захарова

«Собственник»