

ДОГОВОР № 22

управления многоквартирным домом

г. Выкса Нижегородской области

« 01 » января 200 9 г.

Быкова Елена Александровна - старший по дому,  
действующий на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме,  
именуемый в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и ЗАО «Варнава строй-инвест» в лице директора  
Проторского Василия Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем  
«Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о  
нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав  
Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах  
распоряжению Общим имуществом.

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 №3 к  
настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает и оплачивает, а Управляющая компания принимает на себя осуществление  
полномочий по Управлению Многоквартирным домом, расположенным по адресу: Нижегородская область, г.  
Выкса д-н Троицк д. 16 в рамках и на условиях, определенных настоящим Договором.

2.2. Для реализации полномочий по управлению Многоквартирным домом Управляющая компания, действуя от  
имени и за счет Собственника:

2.2.1. организует выполнение работ по Содержанию, Текущему ремонту Общего имущества;

2.2.2. организует выполнение работ по Капитальному ремонту общего имущества дома в порядке  
определенном решением общего собрания собственников;

2.2.3. организует оказание коммунальных услуг Потребителям;

2.2.4. осуществляет выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, разработку и  
реализацию системы договорных отношений, обеспечивающей оказание Потребителям жилищных, коммунальных  
и прочих услуг, участвует в составлении соответствующих актов;

2.2.5. обеспечивает контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими,  
Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления  
Потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг, участвует в составлении соответствующих актов;

2.2.6. производит начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание,  
Текущий и Капитальный ремонт, вывоз и утилизация ТБО, отопление, ГВС, канализация и холодное  
водоснабжение с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.2.7. собранные денежные средства учитываются «Управляющей компанией» на лицевом счете дома,  
который имеет целевое назначение и состоит из следующих статей:

- «Содержание жилья».

- «Ремонт жилья».

- «Капитальный ремонт»

2.2.8. Неиспользованные денежные средства по статье «Содержание жилья» «Управляющая компания» вправе  
использовать для оплаты работ по текущему или капитальному ремонту дома с согласия собственников.

2.2.9. в случае нарушений Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями прав и  
законных интересов Потребителей, связанных с предметом настоящего Договора, представляет интересы  
Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных  
органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по  
вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

2.2.10. устанавливает факты причинения вреда имуществу Потребителей;

2.2.11. осуществляет проверки технического состояния Общего имущества;

2.2.12. готовит предложения и экономические расчеты Собственникам по работам и/или услугам,  
касающимся Содержания Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции  
Общего имущества;

осуществляет принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на  
Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном  
законодательством РФ;

2.2.13. организует хранение копий право устанавливающих документов на Помещения, а также  
документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.2.14. производит прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие)  
обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.2.15. выдает Потребителям справки и иные документы в пределах своих полномочий;

2.2.16. совершает другие юридически значимые и иные действия, направленных на Управление  
Многоквартирным домом.

2.2.17. выполняет иные функции в соответствии с решениями Собственников;

2.2.18. оказывает прочие услуги Потребителям.

2.3. Управляющая компания выполняет вышеназванные работы и/или оказывает услуги самостоятельно в  
полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с третьими лицами при согласовании со старшего  
по дому.

«Собственник»

«Управляющая компания»



2.4. Организация Содержания и Текущего ремонта Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, в соответствии с требованиями Собственников.

2.4.1. Собственник имеет право принимать участие в приемке выполненных работ с правом внесения замечаний. Без подписи Собственника, акты выполненных работ к оплате не принимаются.

2.5. Кроме случаев, прямо указанных в настоящем договоре либо Дополнительных соглашениях к нему, Управляющая компания организует оказание услуг, перечисленных п. 2.2. настоящего Договора только за счет денежных средств, поступающих от Собственника в счет оплаты указанных услуг в соответствии с Разделом 4 настоящего Договора.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. принять и добросовестно исполнять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.2. настоящего Договора;

3.1.2. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений.

3.1.3. принимать к исполнению письменные требования собственников помещений дома, по объемам, срокам и очередности выполнения ремонтных работ и работ, связанных с содержанием общего имущества дома и придомовой территории, в пределах имеющихся денежных средств, выплаченных собственниками по статьям содержание, текущий и капитальный ремонт (с включением в план по ремонтам).

#### 3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.2. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.3. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения. Коммунальные и прочие услуги;

3.2.4. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

#### 3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.2. настоящего Договора;

3.3.2. вносить Плату за Содержание, Ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором либо обеспечить внесение указанных выше платежей Нанимателями;

3.3.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии либо обеспечивать использование Помещения по назначению Нанимателями;

3.3.4. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям либо обеспечивать бережное отношение к Общему имуществу Нанимателями; за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу либо обеспечивать осуществление указанных в данном пункте работ Нанимателями;

3.3.5. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод либо обеспечивать соблюдение указанных Правил Нанимателями;

соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами либо обеспечивать соблюдение указанных правил Нанимателями;

3.3.6. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение либо обеспечивать проведение указанных в настоящем пункте работ в надлежащем порядке Нанимателями;

3.3.7. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.8. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.9. допускать в Помещение должностных лиц Управляющей компании, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками газо-, электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля либо организовать допуск в Помещение указанных в данном пункте лиц Нанимателями;

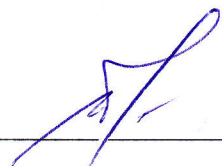
3.3.10. передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.11. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора, разъяснить членам семьи их обязанности, вытекающие из пользования Помещением, установленные Жилищным законодательством РФ либо разъяснить соответствующие обязанности Нанимателям и членам их семей;

«Собственник»



«Управляющая компания»





3.3.12. в течение 10 (десяти) календарных дней сообщать Управляющей компании обо всех изменениях, влияющих на размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (регистрация граждан в Помещении, рождение, смерть граждан, временное отсутствие, прекращение семейных отношений и пр.) либо обеспечивать сообщение указанных сведений Нанимателями, а также предоставлять соответствующие документы, подтверждающие указанные изменения.

3.3.13. в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.14. при отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей компанией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;

3.3.15. оказывать содействие Управляющей компании в исполнении её обязательств по настоящему Договору либо обеспечивать содействие Нанимателей.

#### **3.4. Собственник в праве:**

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

#### **3.5. Собственник не в праве:**

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы поставки и учета Коммунальных услуг;

3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

3.5.7. 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. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

4.1. Цены на услуги по Содержанию и Ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме и тарифы на Коммунальные услуги устанавливаются в размере равном размеру платы за содержание и ремонт жилых помещений и размеру платы за коммунальные услуги, установленному нормативными актами органов местного самоуправления Выксунского района Нижегородской области.

На момент подписания настоящего Договора расчет стоимости услуг по Содержанию и Ремонту общего имущества и коммунальных услуг осуществляется на основании цен и тарифов, установленных Постановлением Администрации г. Выкса №3634 от 27.11.07 и №3633 от 02.11.07.

4.2. Управляющая компания получает ежемесячное вознаграждение за выполнение функций по управлению Многоквартирным домом в размере установленном нормативными актами органов местного самоуправления Выксунского района Нижегородской области, что составляет на момент подписания настоящего Договора 0. 70 руб. за 1 кв. м общей площади Помещений в месяц.

4.3. Выплата вознаграждения Управляющей компании производится путем удержания Управляющей компанией соответствующей суммы из денежных средств, поступающих от Собственников и Нанимателей помещений в счет оплаты услуг по Содержанию и Ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.4. Собственники и Наниматели помещений вносят Плату за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых им платежных документов, на указанные в них специальные счета, в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

4.5. Стоимость услуг Управляющей компании, предусмотренных пунктами 2.2.16 и 2.2.17 настоящего Договора, не включена в вознаграждение Управляющей компании, предусмотренное п.4.2 настоящего Договора.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищно-коммунальных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.2.12. и 3.3.14 настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

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

«Собственник» \_\_\_\_\_

«Управляющая компания» \_\_\_\_\_



## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течении шест лет. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.2. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора. Собственники обязаны полностью погасить имеющуюся задолженность по оплате жилого помещения, Коммунальных и прочих услуг либо обеспечить погашение соответствующей задолженности Нанимателями, а также компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

6.5. Если основанием для расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения причиненных убытков.

## 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## 8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Стороны подтверждают тот факт, что настоящий Договор является действительным при условии его подписания уполномоченным представителем Управляющей компании, а также при условии подписания Договора представителем Собственников (старшим по дому).

8.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.


8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

8.4. Собственник обязуется довести текст договора до сведения всех собственников Помещений в Многоквартирном доме в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента подписания и в дальнейшем доводить текст настоящего Договора до лиц, ставших собственниками Помещений в Многоквартирном доме после подписания настоящего Договора. Собственник Помещений муниципального жилищного фонда обязуется довести указанную информацию до Нанимателей.

Приложения к договору:

1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
3. Термины и определения

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник	Управляющая компания
<u>Быкова Елена Александровна</u>	ЗАО «Варнава строй-инвест»
Дата рождения: <u>23 ноября 1967 г.</u>	Юридический адрес: 607039, Нижегородская обл., Выксунский р-н, г Дружба, м-н Дружба, д.28а,
Паспорт: <u>2203 № 380552</u> , выдан <u>08.04.2003</u>	ОГРН 1025201633170 ИНН 524701001/КПП 524701001
кем <u>Выксунский РОВД Мин. обл</u>	р/счет 40702810700000000279 в Выксунском филиале Металлинвестбанка БИК 042265825 к/счет 30101810000000000825
Адрес регистрации: <u>г. Выкса, м-н Толочко</u> <u>д. 16 кв. 16</u>	Директор
ИНН _____	<u>Проторский В.М.</u>
<u>Е.А. Быкова</u>	
подпись	

с 1.03.09г.



от 01.01.2009 г. № 22

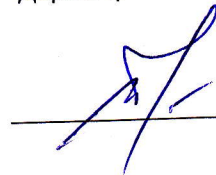
**Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.**

1. Фундамент и стены подвалов.
2. Капитальные стены
3. Перекрытия
4. Кровля
5. Оконные и дверные заполнения лестничных клеток и подвалов
6. Межквартирные перегородки
7. Водоотводящее устройство
8. Лестницы
9. Лестничные клетки
10. Крыльца (зонты-козырьки) над входом в подъезды, подвалы, подвалы
11. Стойки отопления до вентиля или соединительной муфты на приборе отопления
12. Стойки горячего водоснабжения до первого вентиля в квартирах
13. Стойки холодного водоснабжения до первого вентиля в квартирах
14. Стойки канализации
15. Инженерные коммуникации в подвале
16. Вентиляционные каналы и дымоходы
17. Водно-распределительные устройства
18. Внутридомовые электросети, обслуживающие более одной квартиры
19. Этажные электрощиты
20. Светильники коридорного освещения
21. Внутренние газопроводы до первого запорного крана в квартире
22. Земельный участок, на котором расположен дом с придомовой территорией. согласно паспорта
23. Лифтовое оборудование

Собственник

ЕВ / Бичков ЕА.

Директор



/ Проторский В.М./



от 01.01. 2009 г. № 2

## Перечень (типовой) работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту.

### 1. Перечень работ и УСЛУГ, связанных с содержанием Общего имущества

#### **1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.**

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения. электротехнических устройств.
- 1.2. Прочистка канализационного лежачка.
- 1.3. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.4. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.
- 1.5. Мелкий ремонт печей и очагов.
- 1.6. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- 1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 1.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

#### **2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.**

- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 2.3. Снятие пружин на входных дверях.
- 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
- 2.5. Ремонт просевших отмосток.

#### **3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.**

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в местах общего пользования.
- 3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.7. Ремонт печей и кухонных очагов.
- 3.8. Утепление и прочистка дымоventилиационных канатов,
- 3.9. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений, в местах общего пользования.
- 3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.11. Поставка пружин на входных дверях.
- 3.12. Ремонт и укрепление входных дверей.

#### **4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров**

- 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
- 4.3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.)
- 4.4. Смена прокладок в водопроводных кранах.
- 4.5. Уплотнение сгонов.
- 4.6. Прочистка внутренней канализации.
- 4.7. Прочистка сифонов.
- 4.8. Регулировка сливного бачка.
- 4.9. Притирка пробочного крана в смесителе.
- 4.10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
- 4.11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
- 4.12. Набивка сальников в вентиллях, кранах, задвижках.
- 4.13. Укрепление трубопроводов.
- 4.14. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.15. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.16. Проветривание колодцев.
- 4.17. Смена перегоревших лампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
- 4.18. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

#### **5. Прочие работы**

- 5.1. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- 5.2. То же вентиляции.
- 5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- 5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
- 5.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 5.6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
- 5.7. Удаление с крыш снега и наледей.
- 5.8. Очистка кровли: от мусора, грязи, листьев.
- 5.9. Уборка и очистка придомовой территории.

\* в жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

### II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

1. Фундаменты.



Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частично смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель, замена водосточных труб: ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

(Смена и восстановление отдельных элементов 9приборов) и заполнений в местах общего пользования.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

9. Печи и очаги.

Работы по устранению неисправностей.

10. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других обще домовых вспомогательных помещениях.

11. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, в том числе козырьковое освещение.

14. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

15. Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.


16. Специальные обще домовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилой фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

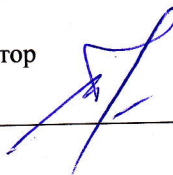
17. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

Собственник

 / Быкова Е.А.

Директор





Проторский В.М./

М.П.



от 01.01.2009 г. № 22

### ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**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 приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

**Многоквартирный дом** - расположенный по адресу: \_\_\_\_\_, 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.

**Наниматель** - гражданин, получивший во временное владение и пользование жилое помещение для проживания в нем в соответствии с договором социального найма, заключенным с Собственником жилого помещения муниципального жилищного фонда.

**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, газоснабжения, отопления.

**Содержание** - содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору. Указанный перечень является типовым. Точный перечень работ и услуг зависит от наличия/отсутствия тех или иных элементов Общего имущества.

**Ремонт** - выполнение работ по Текущему и Капитальному ремонту.

**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 установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору. Указанный перечень является типовым. Точный перечень работ зависит от наличия/отсутствия тех или иных элементов Общего имущества.

**Капитальный ремонт** - ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

**Плата за содержание и ремонт жилого помещения** для Собственника - платеж, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**Доля участия** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в 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 в порядке и на условиях настоящего Договора 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.

**Обслуживающие организации** - организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям. Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Собственник Директор



Былкова ЕА



М.П.

/ Проторский В.М./