

ДОГОВОР № 24

управления многоквартирным домом

г. Выкса Нижегородской области

« 01 » января 2009 г.

Жилищинская Тамара 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, пр.Томский 947 (61-120) 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 вышеперечисленные работы и/или оказывает услуги самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с третьими лицами при согласовании со старшим по дому.

«Собственник»

Жилищинская Тамара Александровна

«Управляющая компания»

[Подпись]

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, и 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;

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

3.3.7. 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;

3.3.8. 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;

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

3.3.10. 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;

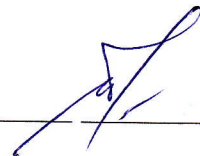
3.3.11. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.12. 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»



6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течении один год 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 <u>Жилищная Тамара</u> <u>Александровна</u> Дата рождения: <u>2 / V 1942</u> Паспорт <u>2200</u> № <u>674452</u> , выдан <u>Выксунс.</u> <u>к/м ГОМ Нижегородской обл.</u> Адрес регистрации: <u>Нижегородская обл.</u> <u>г Выкса м/р Гоголя 94 кв 106</u> ИНН _____ подпись <u>Жемин</u> тел. <u>3-06-34</u>	Управляющая компания ЗАО «Варнава строй-инвест» Юридический адрес: 607039, Нижегородская обл., Выксунский р-н, г Дружба, м-н Дружба, д.28а, ОГРН 1025201633170 ИНН 524701001/КПП 524701001 р/счет 40702810700000000279 в Выксунском филиале Металлинвестбанка БИК 042265825 к/счет 30101810000000000825 Директор _____ /Проторский В.М./ 
---	---

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 вправе:

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 вправе:

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, регулирующую 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»

от _____ 200__ г. № 24

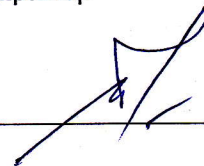
Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

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. Стояки отопления до вентиля или соединительной муфты на приборе отопления
12. Стояки горячего водоснабжения до первого вентиля в квартирах
13. Стояки холодного водоснабжения до первого вентиля в квартирах
14. Стояки 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

Директор

Генеральный директор, Никитинская Т.А.



/ Проторский В.М./

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 дымовентиляционных 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 дымовентиляционных 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 вентилях, 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

Генеральный директор, Ивановская

Директор

Проторский В.М.

/Проторский В.М./

М.П.



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

Григорьев

Григорьевская Т.А.



/Проторский В.М./