Договор управления № 73/30
многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Вишневая, д. 30, корп. –.

г. Екатеринбург «22» ноября 2007 года

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Радомир» в лице Генерального директора Ключова Сергея Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Вишнева, дом 30, корп. –, кв. № _____ именуемый в дальнейшем "Собственник" (полностью перечисленные в Приложении №1); именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственники - субъекты гражданского права, право собственности которых на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества, которое обслуживается в соответствии с настоящим Договором, указано в Приложении №2 к настоящему Договору.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) – это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (если на стояках отопления имеются отсекающие отопительные приборы вентили – то и разводки от отопительных приборов до данных вентилей);
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения

гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за

исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления), горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения), холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования), электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвала, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение входных групп), газоснабжение, водоотведение.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., согласно перечня работ, установленном в Приложении №3 настоящего Договора.

Услуги по управлению – перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в Приложении №5 настоящего Договора.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Вишневая, дом 30, копр. –, от имени и по поручению Собственников заключить договора на предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "22" ноября 2007г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 2-х недель со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая копания обязуется:

2.1.1. Обеспечить путем заключения договоров с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов, а также путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества, а именно:

- холодное водоснабжение – бесперебойная круглосуточная[1] подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;
- горячее водоснабжение – бесперебойная круглосуточная[1] подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам с температурой: не менее +60 ^{0} С – для открытых систем теплоснабжения, не менее +50^0 С – для закрытых систем теплоснабжения, и не более +75^0 С – для любых систем теплоснабжения;
- водоотведение – бесперебойно круглосуточно[1] в течение года;
- отопление – бесперебойно круглосуточно[1] в течение отопительного сезона с обеспечением температуры в жилых помещениях не ниже +18 ^{0} С (в угловых комнатах – +20^0 С) при условии утепления

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.2. В объеме собранных и переданных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда).

2.1.3. При необходимости проведения капитального ремонта в доме подготовить предложение Собственникам по проведению капитального ремонта, которое должно включать в себя:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения капитального ремонта;
- общую стоимость работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения капитального ремонта;
- другие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

В случае нехватки средств, собранных Собственниками на проведение капитального ремонта, Управляющая компания по своему выбору предлагает инвестировать средства Управляющей компании (с последующим возмещением их Собственниками помещений равномерными ежемесячными платежами в срок, установленный Управляющей компанией), либо установить сроки и размеры сбора дополнительных средств, необходимых для проведения капитального ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению капитального ремонта утверждается общим собранием Собственников.

2.1.4. Обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, по заявке Собственника (Пользователя), за отдельную плату, при наличии технической возможности, на основании отдельного договора с Собственником (Пользователем).

Сроки устранения неисправностей имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, указаны в Приложении №4 к настоящему Договору.

Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится в соответствии с Положением об оказании платных услуг населению Управляющей компании.

2.1.5. В течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора совместно с уполномоченным представителем Собственников составить акт технического осмотра многоквартирного дома.

2.1.6. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственников (Пользователей) и принимать соответствующие меры в установленные законом сроки.

2.1.7. Организовать начисление, учет и сбор всех платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также перечисление денежных средств Собственников (Пользователей) поставщикам коммунальных ресурсов и иным лицам, в том числе путем заключения договора с ООО «ЕРЦ».

2.1.8. Организовать выдачу платежных документов Собственникам и Пользователям жилых помещений ежемесячно, до 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.9. Обеспечить проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. В случае частичного или полного невыполнения работ (неоказания услуг), предусмотренных настоящим договором или выполнения работ (предоставления услуг) ненадлежащего качества, производить перерасчёт за соответствующие работы и услуги в течение месяца, следующего за расчётным.

2.1.11. Производить начисление платы Собственникам нежилых помещений за выполненные работы (предоставленные услуги).

2.1.12. Обеспечить предоставление Собственникам (Пользователям) жилых помещений мер социальной поддержки (льгот) в соответствии с действующим законодательством, при условии предоставления каждым заинтересованным Собственником (Пользователем) жилого помещения всех необходимых для этого документов.

2.1.13. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением многоквартирным домом.

2.1.14. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.15. Обеспечить прием и оформление документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственников (Пользователей) жилых помещений, в том числе путем заключения договоров.

2.1.16. Своевременно информировать Собственников (Пользователей) жилых помещений об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующих объявлений в местах, определенных общим собранием Собственников для размещения объявлений.

2.1.17. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания Собственников.

2.1.18. Представлять интересы Собственников при оформлении прав на земельный участок на основании дополнительного соглашения, за отдельную плату и при наличии надлежаще оформленных полномочий.

2.1.19. Ежегодно, в срок до 01 июня, представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.20. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (Пользователей), связанные с исполнением настоящего Договора, согласно Приложению №4 к настоящему договору. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб с размещением ее в легкодоступных местах.

2.1.21. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а таюке ее передачу вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления домом Собственниками помещений - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом (при отсутствии избранного представителя - любому Собственнику) по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ.

В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего договора, Управляющая компания вправе обеспечить изготовление технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом. При этом расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление документации, возмещаются Собственниками в течение одного месяца со дня составления передаточного акта.

2.1.22. Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего договора.

2.2. Собственники (Пользователи) обязуются:

2.2.1. Своевременно производить платежи по настоящему договору.

2.2.2. Использовать занимаемые помещения по назначению.

2.2.3. Содержать занимаемые помещения, санитарно-техническое и иное инженерное оборудование в исправном состоянии, производить текущий (и капитальный ремонт - Собственники) за свой счёт.

2.2.4. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим договором

2.2.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения работ и совершения иных действий, создающих повышенный шум, вибрацию, появление запахов, нарушающих нормальные условия проживания других Собственников (Пользователей);
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жителей многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени в соответствии с Законом Свердловской области №52-ОЗ от 14.06.2005г.);
- другие требования законодательства.

2.2.6. Все работы, связанные с переустройством и (или) перепланировкой помещения, производить в установленном законом порядке. О произведенном переустройстве и (или) перепланировке уведомлять Управляющую компанию в течение одного месяца с момента произведённого переустройства и (или) перепланировки помещения, с предоставлением копий подтверждающих документов.

2.2.7. Не производить переустройства электрических, газовых сетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления, расположенных внутри помещения, без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.8. Собственник не имеет права без письменного согласования с Управляющей компанией:

- производить переоборудование инженерных сетей;
- подключать к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (в случае необходимости - подъезда многоквартирного дома) бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей:

а) для жилого помещения (квартиры) – более 3 кВт для квартир с газоснабжением, более 7 кВт – для квартир, оснащенных электроплитами;

б) для нежилого помещения – указанной поставщиком электрической энергии,

Предельно допустимая мощность электроприборов, одновременно включенных в помещении Собственника, не должна превышать параметров, предусмотренных СП 31-110-03.

- устанавливать, заменять отопительные батареи и приборы, устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- устанавливать, подключать регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), а также не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам;
- нарушать имеющиеся схемы подачи и учёта услуг;
- использовать теплоноситель системы отопления не по его прямому назначению.

2.2.9. Обеспечить доступ в помещение сотрудников Управляющей компании, сотрудников подрядных организаций Управляющей компании, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в помещении (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, в заранее определенное Управляющей компанией время, а в случае аварии – в любое время без предупреждения.

2.2.10. Не допускать загромождения санитарно-технического и иного инженерного оборудования. Не возводить при реконструкции и отделке помещения неразборных и (или) неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, относящуюся к общему имуществу дома. При нарушении этой обязанности Собственник (Пользователь) обязан по первому требованию Управляющей компании демонтировать все неразборные и (или) неразъемные конструкции в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома. Собственник (Пользователь) несет бремя расходов по демонтажу всех неразборных и (или) неразъемных конструкций, а также ответственность за ущерб, причиненный Управляющей компании и третьим лицам в результате аварий (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги, вызванные аварией).

2.2.11. В случае обнаружения аварийных ситуаций и (или) неисправностей, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и (или) соответствующую аварийную службу, а также принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.12. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию об изменении:
- количества зарегистрированных и фактически проживающих в помещении лиц;
- статуса помещения;
- прав на помещение и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего договора, с предоставлением подтверждающих документов.

2.2.13. В случае предстоящего длительного (более 3 суток) отсутствия Собственника (Пользователя) в помещении, отключить приборы, оборудование и закрыть запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое в отсутствие Собственника (Пользователя) обеспечит доступ в помещение при возникновении аварийной ситуации.

2.2.14. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания.

2.2.15. При наличии индивидуальных приборов учета текущие показания приборов учета сообщать в письменном виде или по телефону в ООО «ЕРЦ» в сроки, установленные ООО «ЕРЦ».

В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить все начисления исходя из установленных нормативов.

2.2.16. Содержать прилегающую и отведённую территорию в соответствии с «Правилами благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории МО Город Екатеринбург».

2.2.17. Складировать крупногабаритный мусор и отходы производственной деятельности только на специально оборудованной площадке.

2.2.18. В течение одного месяца с момента подписания настоящего Договора уполномочить решением общего собрания конкретное лицо (нескольких лиц, но не более одного на подъезд) принимать и подписывать документы, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору, определить место для размещения объявлений и информации, а также помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала Управляющей компании и предоставить Управляющей компании копию решения общего собрания по указанным вопросам. В случае непредоставления копии решения общего собрания, Управляющая компания имеет право сама назначить уполномоченное лицо до избрания такового общим собранием собственников помещений.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая компания самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.1.2. Прекращать и (или) ограничивать предоставление Собственникам (Пользователям) жилых помещений коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления – в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением за 10 дней:

- при наличии у Собственника (Пользователя) жилого помещения задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы[2];
- при проведении планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- при нарушении Собственником (Пользователем) пунктов 2.2.6-2.2.8 настоящего договора[2];
- при получении соответствующего предписания уполномоченного государственного или муниципального органа[2];
- при неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем, угрожающих аварией или создающих угрозу жизни и безопасности граждан[2], за техническое состояние которых отвечает Собственник.

3.1.3. Выдавать Собственнику (Пользователю) на руки, направлять почтой или передавать через проживающих рядом других Собственников письменные уведомления (требования, предписания и т.д.) в случае выявления действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и (или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.6-2.2.8 настоящего договора, а также наличия задолженностей по платежам, предусмотренным настоящим договором.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность Собственника (Пользователя) по оплате услуг по настоящему договору, в том числе штрафных и иных санкций, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим договором, в том числе передавать общее имущество многоквартирного дома третьим лицам в арендное пользование. При этом все полученные Управляющей компанией платежи по арендной плате используются только на улучшение состояния общего имущества Собственников.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество многоквартирного дома, а также привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему договору, с последующим возмещением привлеченных средств Собственниками.

3.1.7. Вскрывать помещение Собственника (Пользователя) в случае аварийной ситуации, устранение которой требует доступа в помещение Собственника, при условии, что Собственник либо Пользователь отсутствует в помещении более трех дней, а также отсутствует контактное лицо, которое может предоставить доступ в помещение Собственника либо у Управляющей компании отсутствует информация об этом контактном лице. При этом после вскрытия помещения Собственника составляется соответствующий акт, а вход в помещение Собственника опечатывается и закрывается на замок.

3.1.8. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Собственники (Пользователи) имеют право:

3.2.1. Выполнять самостоятельно или с привлечением третьих лиц работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать письменно или по телефону заявки на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) в доме, а также на выполнение за отдельную плату работ, не предусмотренных настоящим договором.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему договору.

3.2.5. Направлять Управляющей компании письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего договора и действующего законодательства.

---

[2] Подключение к соответствующим сетям производится за счет средств «Собственника» после устранения выявленных нарушений в полном объеме.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена договора для Собственников жилых помещений определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), платы за капитальный ремонт многоквартирного дома, платы за коммунальные услуги, платы за услуги по вывозу бытового и крупногабаритного мусора.

За пользование жилым помещением многоквартирного дома, принадлежащим юридическому лицу (хозяйственному субъекту) или Индивидуальному предпринимателю, сдаваемому Пользователю по договору, оплату производит Собственник или Пользователь.

Цена договора для Собственников нежилых помещений, заключаемых Управляющей компанией с собственниками нежилых помещений, определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), платы за капитальный ремонт многоквартирного дома, платы за услуги через присоединённые сети, платы за услуги по вывозу бытового и крупногабаритного мусора.

4.2. За пользование жилым помещением многоквартирного дома, принадлежащим органу местного самоуправления (субъекту Федерации, государству), сдаваемому Пользователю по договору социального найма, оплату производят Пользователь. При этом оплата по договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения и плату за коммунальные услуги. Плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится не Пользователем, а органом местного самоуправления (субъектом Федерации, государством). Внесенная Пользователем плата за наем жилого помещения поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд наймодателю – собственнику жилого помещения.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления для соответствующей (такой же) категории многоквартирных домов в тот же период времени, если такое решение органа местного самоуправления существует. При отсутствии решения органа местного самоуправления о размере платы за содержание и ремонт общего имущества, размеры платежей устанавливаются решением общего собрания Собственников.

4.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору принимается равным размеру платы за капитальный ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления для соответствующей (такой же) категории многоквартирных домов в тот же период времени. Плата, внесенная Собственниками за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете Управляющей компании, и используется Управляющей компанией на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. При отсутствии решения органа местного самоуправления о размере платы за капитальный ремонт общего имущества, размеры платежей устанавливаются решением общего собрания Собственников.

4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, по тарифным ставкам, утверждаемым органами местного самоуправления либо другими органами в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата за услуги через присоединённую сеть включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление. Размер платы за услуги через присоединённые сети определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, по тарифным ставкам, утверждаемым соответствующими органами в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Размер платы Собственников за вывоз бытового мусора определяются органом местного самоуправления или Управляющей компанией (при отсутствии установленных тарифов).

4.8. Размер платы Собственников за вывоз крупногабаритного мусора определяется Управляющей компанией в зависимости от фактических затрат Управляющей компании на вывоз крупногабаритного мусора, с учётом количества граждан, проживающих в жилых помещениях, а также количества граждан, работающих в нежилых помещениях. При расчёте стоимости услуг по вывозу крупногабаритного мусора для Собственников нежилых помещений, в которых располагаются торгующие организации, применяется повышающий коэффициент 2.

4.9. Платежи по настоящему договору Собственниками (Пользователями) жилых помещений осуществляются ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании выставляемых соответствующих платежных документов. Собственники (Пользователи) жилых помещений вносят платежи на расчетный счет ООО «ЕРЦ» или иной организации, получившей от Управляющей

компании соответствующие полномочия.

4.10. Неиспользование помещения Собственником (Пользователем) жилого помещения не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт и отопление помещения.

4.11. Неиспользование помещения Собственником (Пользователем) нежилого помещения не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт и иных платежей.

4.12. Управляющая компания обязана информировать Собственников (Пользователей) жилых помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в письменной форме (путем размещения информации в счет-квитанциях) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

4.13. Собственники уполномочивают Управляющую компанию использовать полученные Управляющей компанией средства на содержание и ремонт, а также на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома на ремонт других многоквартирных домов, находящихся в управлении Управляющей компании, при условии возврата инвестированных средств в срок не более одного года

4.14. В случае если до окончания действия настоящего Договора или его расторжения в многоквартирном доме был произведен капитальный ремонт, по стоимости превышающий платежи на капитальный ремонт, накопленные Собственниками, то Собственники обязаны возвратить Управляющей компании разницу между внесенными платежами и стоимостью фактически произведенного капитального ремонта, равномерными ежемесячными платежами, в течение одного года после расторжения настоящего договора, на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.15. Управляющая компания вправе производить корректировку платы за коммунальные услуги для Собственников и Пользователей жилых помещений в соответствии с Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006 «О порядке предоставления коммунальных услуг» и иных нормативных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании. Предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.
- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии и требовать принятия мер по ним.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 июня года, следующего за отчётным, предоставить представителю Собственников письменный отчет о выполнении обязательств за отчетный год, в котором должны содержаться следующие сведения:

- сумма начисленных платежей Собственникам и Пользователям помещений в доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по текущему и капитальному ремонтам;
- сумма средств, перечисленных поставщикам соответствующих коммунальных ресурсов;
- объем (количество) потребленных Собственниками и Пользователями коммунальных услуг и коммунальных ресурсов.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. Все имеющиеся возражения должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета Управляющей компании. В случае непроведения общего собрания Собственников по отчёту Управляющей компании, отчет считается принятым.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник (Пользователь) жилого помещения, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.2. Собственник (Пользователь) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения иных принятых на себя обязательств по настоящему договору.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за ненадлежащее исполнение условий договора по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту, а также некачественное оказание коммунальных услуг, недопоставке коммунальных ресурсов при условии своевременной и полной оплаты соответствующих услуг всеми Собственниками (Пользователями).

6.5. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийных бедствий, войны, чрезвычайного положения, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) стороны настоящего договора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.

6.7. В случае установления Управляющей Компанией факта постоянного или временного проживания в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета предоставления коммунальных услуг, граждан, не зарегистрированных в установленном порядке в этом жилом помещении, Управляющая компания составляет Акт о проживании в жилом помещении лиц, не имеющих регистрации по месту проживания. Копия Акта направляется заказной почтой в адрес Собственника помещения в течение одного месяца со дня составления Акта.

Составленный Акт является бесспорным основанием для перерасчета Управляющей компанией стоимости оказанных Собственнику (Пользователю) коммунальных услуг (по числу лиц, проживающих в жилом помещении без регистрации на момент составления Акта) с момента вступления в силу настоящего договора, но не более чем на три года.

6.8. Собственники несут ответственность за размещение твёрдых бытовых отходов и негабаритного мусора, за нарушение законодательства по охране окружающей среды и за превышение установленных нормативов допустимого воздействия на окружающую среду в соответствии с Законом РФ № 7 от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды».

6.9 Споры по настоящему договору между Управляющей компанией и физическими лицами рассматриваются в судах общей юрисдикции по месту нахождения Управляющей компании, а споры между Управляющей компанией и юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями) – в Арбитражном суде Свердловской области.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01 августа 2008 года действует по 31 декабря 2010 года.

7.2. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении договора на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, а также в случаях, установленных законом.

7.3. В случае изменения действующего законодательства, в том числе правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части.

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие между Управляющей компанией и отдельным Собственником при отчуждении им помещения с момента государственной регистрации права собственности на помещение за другим лицом.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

7.7. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 45 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на три календарных года на тех же условиях.

8. Особые условия:

8.1. В случае принятия решения общим собранием или изменения действующего законодательства, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены договора.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему договору, а также цену договора с учетом подобных изменений. Необходимые изменения оформляются дополнительным

соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: **341-68-04.**

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем договоре (п. 8.3), новая информация указывается в месте, определенном согласно договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Управляющей компании и Собственников жилых помещений.

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложениями к нему являются:

1) Приложение №1 – Список (перечень) собственников помещений многоквартирного дома (с указанием Ф.И.О. собственника, паспортных данных, адреса регистрации, сведений о помещении, принадлежащем на праве собственности; сведений о юридическом лице, индивидуальном предпринимателе);

2) Приложение №2 – Состав общего имущества многоквартирного дома;

3) Приложение №3 – Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

4) Приложение №4 – Перечень неисправностей (аварийных ситуаций) общего имущества многоквартирного дома и сроков их устранения; перечень неисправностей (аварийных ситуаций) на имуществе, не являющемся общим имуществом многоквартирного дома, и сроков их устранения;

5) Приложение №5 – Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

9. Реквизиты и подписи сторон.

«Собственники»:

Реквизиты и подписи Собственников жилых и нежилых помещений находятся в Приложении №1 к настоящему Договору.

«Управляющая компания»:

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Радомир»

ООО «Фонд Радомир»

Юридический адрес:

620075 г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 26, к.24.

Фактический адрес:

620041 г. Екатеринбург, ул. Пионеров, д. 2.

Тел. 365-80-82 (приемная), факс 365-22-01

Р/с 40702810800010003779, к/с 30101810500000000904 в АКБ Банк «Екатеринбург» (ОАО) г. Екатеринбурга ИНН 6670184820 КПП 667001001 ОГРН 1076670026586 БИК 046577904

Режим работы:

Понедельник-четверг: с 8 ^{15} час. до 17 ^{00} час., пятница: с 8 ^{15} час. до 15 ^{45} час.

Перерыв на обед: с 12 ^{00} час. до 12 ^{30} час.

Часы приема в Управляющей компании: вторник с 16 ^{00} час. до 18 ^{00} час.

Примечание: ООО „Фонд Радомир"

Адрес и телефон: 365-80-82

Часы приема начальника эксплуатирующей организации ООО „Исон"

понедельник: с 16 ^{00} час. до 18 ^{00} час., четверг: с 15 ^{00} час. до 17 ^{00} час.

ООО «Фонд Радомир»

Генеральный директор "Фонд Радомир" Г. МОКРОУСОВ

М.П.

Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом: г. Екатеринбург, ул. Вишневая д. 30 корп. –
№ 73/30 от «28» ноября 2007 г.

Перечень собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г.Екатеринбург, ул. Вишневая дом 30, корп. –.

№ кв.	Ф.И.О. собственника	Документ о праве собственности - наименование документа - серия, № - дата выдачи	Паспортные данные	Площадь квартиры - общая - жилая	Подпись
3	Туганова			52,2	
	Татьяна			31,6	
	Алексеевна				
2	Морозова			18,0	
	Фаина			12,1	Морозова
	Григорьевна				
	МО «Город Екатеринбург»				
	Виноградов С.А.			49,3	
7.	Юткин			64,2	
	Валерий			40,5.	
	Александрович.				
1.	Берсенева			51,1	
	Наталья			31.	
	Николаевна				
5 старый соб. к	Кальметьев				
	Руслан			12,0.	
	Зуфарович.				
6.	Гущина			11,4	
	Мария				
	Александровна				
5.	Грехов				
	Юрий			19,6.	
	Дмитриевич.				
6	Васильев			11.4.	
	Илья				
	Михайлович				

№ кв.	Ф.И.О., наименование собственника	Документ о праве собственности: - наименование документа - серия, № - дата выдачи	Паспортные данные, сведения о регистрации юридического лица, Индивидуального предпринимателя	Площадь квартиры - общая - жилая	Количество собственников	Подпись
			серия №			
			выдан			
			дата выдачи			
			серия №			
			выдан			
			дата выдачи			
			серия №			
			выдан			
			дата выдачи			
			серия №			
			выдан			
			дата выдачи			
			серия №			
			выдан			
			дата выдачи			
			серия №			
			выдан			
			дата выдачи			
			серия №			
			выдан			
			дата выдачи			
			серия №			
			выдан			
			дата выдачи			
			серия №			
			выдан			
			дата выдачи			

«Управляющая компания» ООО «Фонд Радомир»

Генеральный директор _____ / А.Г. МОКРОУСОВ /

М.П.

Приложение № 2 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. Вишневая д. 30 корп. –
№ ТЗ/30 от «22» ноября 2007 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул./пер. Вишневая,
д. 30, корп. –».

1.Помещения общего пользования:
в том числе межквартирные лестничные площадки:
лестницы:
лифты, лифтовые и иные шахты:
коридоры:
колясочные:
чердаки:
технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки):
технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыша;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
6. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
7. Внутридомовая инженерная система газоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
8. Внутридомовая инженерная система канализации состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

11. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

12. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Подписи сторон:

«Управляющая компания»	**«Собственники»**
ООО «Фонд Радомир» Генеральный директор _____ / А. Мокроусов / М.П.	Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении №1 настоящего Договора.

Приложение № 3 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. Бисертская д. 30 корп. —
№ Т3130 от «__»_____200__г.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников водозапорной арматуры с устранением утечки, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).

1.4. Прочистка канализационного лежака.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Промазка свищей, участков гребней стальной кровли и др.

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

2.1.Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2.Консервация системы центрального отопления.

2.3.Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.4.Ремонт просевших отмостков.

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

3.1. Замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.

3.2. Утепление оконных и балконных проемов.

3.3. Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений кровли.

3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

3.6. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.8. Утепление бойлеров.

3.9. Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.

3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.11. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

4.1. Промазка гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.

4.3. Прочистка внутренней канализации.

4.4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

4.5. Укрепление трубопроводов.

4.6. Проверка канализационных вытяжек.

4.7. Мелкий ремонт изоляции.

5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5.5. Уход за зелеными насаждениями.
5.6. Удаление с крыш снега и наледей.
5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

Периодичность основных работ по уборке мест общего пользования

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
4.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
5.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
7.	Мытье окон	1 раз в год
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
9.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
10.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год

Периодичность основных работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность
1.	**Холодный период**	
1.1.	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территории противогололедными реагентами	1 раз в сутки
1.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток
1.5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
1.7.	Промывка урн (при наличии)	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в течение холодного периода
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.10.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки

2.	**Теплый период**	
2.1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
2.2.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
2.3.	Промывка урн (при наличии)	2 раза в месяц
2.5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток
2.7.	Протирка указателей	5 раз в сезон
2.8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.9.	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
2.10.	Мойка территории	3 раза в сезон

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Крыши.

Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

2. Перекрытия.

Заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

4. Оконные и дверные заполнения помещений общего пользования.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

5. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в помещениях общего пользования.

6. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих).

7. Центральное отопление.

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

8. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

9. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

10. Вентиляция.

Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, исключая вентиляторы и их электроприводы.

11. Специальные общедомовые технические устройства.

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

12. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Периодичность работ по текущему ремонту

N п/п	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Примечание (рабочие, проводящие осмотр и выполняющие работы)
1	Осмотр вентиляционных каналов и шахт	1 раз в год по плану-графику	Подрядная организация
2	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации	4 раза в месяц по плану-графику проведения ППР	Слесарь-сантехник
3	Осмотр оборудование сети центрального отопления	4 раза в месяц по плану-графику проведения ППР	Слесарь-сантехник
4	Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Слесарь-сантехник
		в межотопительный период по плану-графику	
5	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Слесарь-сантехник
6	Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации в помещениях общего пользования.	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Слесарь-сантехник
7	Осмотр поливочных наружных устройств (краны, разводка)	2 раза в год по плану-графику (весна, осень)	Слесарь-сантехник
8	Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд (входные, тамбурные), по лестничным маршам (этажные, секционные) и дверные полотна выхода на кровлю	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Плотник
		4 раза в месяц по плану-графику проведения ППР	
9	Замена стекол оконных рам. Замена дверных коробок и дверных полотен. Замена петель, дверных ручек и оконных запоров в местах общего пользования	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Плотник
10	Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен в местах общего пользования	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Плотник
11	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Электромонтер
		по плану-графику	

		проведения ППР	
12	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
13	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
14	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
15	Замена сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра в случае поступления заявки в течение 7 рабочих дней	Электромонтер
16	Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях	по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
17	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра по плану-графику	Электромонтер
19	Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	по мере необходимости	Подрядная организация

Примечания:

1. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период выполняются в период с 1 апреля по 30 мая.
2. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период с 15 мая по 1 сентября.
3. Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

Подписи сторон:

«Управляющая компания» **ООО «Фонд Радомир»** Генеральный директор _____ / А.Г. Некроусов / М.П.	**«Собственники»** Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении №1 настоящего Договора.

Приложение № 4 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. Высотная д. 30 корп. _____
№ ТЗ/30 от «__» _____ 200__ г.

Перечень неисправностей (аварийных ситуаций) общего имущества многоквартирного дома и сроки их устранения

Неисправности конструктивных элементов и оборудования в помещениях общего пользования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	3 суток
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	3 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен (в местах общего пользования) в зимнее время в летнее время	 1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	

Неисправности мусоропроводов	1 сутки
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования ого для прибытия	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 4 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	4 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	4 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомвой электрической сети и т.п.)	1 час
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Перечень неисправностей (аварийных ситуаций) на имуществе, не являющемся общим имуществом многоквартирного дома и сроки их устранения

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопро-вода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа

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

Подписи сторон:

«Управляющая компания» **ООО «Фонд Радомир»** Генеральный директор _____ / А.Г. Моисеусов / М.П.	**«Собственники»** Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении № 1 настоящего Договора.

Приложение № 5 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. _____д._____корп._____
№ _____ от «__»_____200__г.

Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. От имени и по поручению собственников заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.
3. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, в том числе путем заключения договоров.
4. Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Договором управления.
5. Предоставление разъяснений собственникам либо пользователям помещения о порядке пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
6. Распечатка и распространение счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг, в том числе путем заключения договоров.
7. Заключение договор на возмещение расходов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных льгот из бюджетов всех уровней, в том числе путем заключения договоров.
8. Ведение учета доходов и расходов по многоквартирному дому, предоставление финансовой отчетности по итогам года.
9. Осуществление, в том числе путем заключения договоров, регистрационного учета граждан, регистрации по месту пребывания, а также выдача следующих справок:
- справка о составе семьи,
- копия лицевого счета,
- подача сведений о жильцах допризывного возраста,
- справки для оформления субсидии,
- заверение копий документов и доверенностей в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.
10. Разработка предложений по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

Подписи сторон:

«Управляющая компания»	**«Собственники»**
ООО «Фонд Радомир» Генеральный директор _____/ С.П. КЛОЧКОВ / М.П.	Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении №1 настоящего Договора.