

г. Екатеринбург

«01» 01 2007 г.

ЗАО «Управляющая компания «РЭМП Ленинского района» в лице генерального директора Сизова А.Н., действующего на основании Устава, или уполномоченного им лица, действующего на основании доверенности, в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и собственник (собственники) помещения по адресу г. Екатеринбург, ул. Амурская многоквартирный дом № 58/1 кв. 1, общей площадью 52,3 кв.м., в том числе жилой кв.м., состоящего из комнат¹:

(ФИО) _____,
паспорт сер. _____ выдан « _____ » г. _____,
данные свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи или приватизации
« _____ » г. № _____, доля в праве собственности _____

(ФИО) _____,
паспорт сер. _____ выдан _____ г. _____,
данные свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи или приватизации
« _____ » г. № _____, доля в праве собственности _____

(ФИО) _____,
паспорт сер. _____ № _____ выдан _____ г. _____,
данные свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи или приватизации
« _____ » г. № _____, доля в праве собственности _____

(ФИО) _____,
паспорт сер. _____ № _____ выдан « _____ » г. _____,
данные свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи или приватизации
« _____ » г. № _____, доля в праве собственности _____

(ФИО) _____,
паспорт сер. _____ № _____ выдан « _____ » г. _____,
данные свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи или приватизации
« _____ » г. № _____, доля в праве собственности _____

(ФИО) _____,
паспорт сер. _____ № _____ выдан « _____ » г. _____,
данные свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи или приватизации
« _____ » г. № _____, доля в праве собственности _____

в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственник передает, а Управляющий принимает на себя функции по управлению общим имуществом многоквартирного дома (далее – МКД) по адресу г. Екатеринбург, ул. Амурская дом 58, корпус 1, общей площадью 3503,80 кв.м., в котором находится помещение Собственника.

1.2. Собственник поручает Управляющему совершать от своего имени и за счет Собственника юридически значимые действия, в том числе заключать договоры:

1.2.1. на содержание и ремонт общего имущества МКД, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений МКД;

1.2.2. на уборку общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

1.2.3. на вывоз твердых (жидких) бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

1.2.4. на предоставление коммунальных услуг (отопление, горячее, холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), электроснабжение, газоснабжение).

1.3. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг осуществляются в пределах финансирования, предусмотренного настоящим договором, в соответствии с требованиями действующего законодательства, ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги», «Правил предоставления коммунальных услуг», «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», другими нормативными требованиями и условиями настоящего договора.

1.4. В состав общего имущества МКД входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - 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) и технические подвалы, в которых имеются инженерные

¹ жилая площадь и количество комнат указывается в случае, если квартира коммунальная

коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) 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.

II. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющий обязан организовать и обеспечить:

2.1.1. содержание и ремонт общего имущества МКД, а также общих коммуникаций, технических устройств технических помещений МКД, обслуживающих более одного помещения в данном доме, уборку общего имущества (помещений общего пользования земельного участка), вывоз твердых (жидких) бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется в Приложении № 1 к настоящему договору;

2.1.2. ведение хозяйственно-финансовых операций, в том числе учет расходов и доходов по содержанию и ремонту МКД, соответствующей технической документации на МКД, составление бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

2.1.3. проведение капитального ремонта в пределах средств, получаемых от Собственника(ов) в качестве платежа за капитальный ремонт общего имущества МКД. Необходимость проведения капитального ремонта определяется на общем собрании собственников помещений на основании предложений Управляющего и технического заключения с указанием объема и стоимости работ, сроков выполнения и порядка оплаты;

2.1.4. заключение от своего имени и за счет Собственника договоров с организациями-поставщиками на обеспечение теплоснабжения, горячего, холодного водоснабжения, сбор стоков (водоотведение), электроснабжения, газоснабжения, договоров с подрядными организациями на техническое содержание и ремонт общего имущества МКД, уборку общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка), вывоз твердых (жидких) бытовых отходов в соответствии с обязательными требованиями нормативов и стандартов, санитарных правил и норм для обеспечения бесперебойной работы санитарно-технического и иного оборудования;

2.1.5. в течение 30 дней с момента заключения настоящего договора проведение технического обследования общего имущества МКД и инженерного оборудования в помещениях собственников с составлением акта осмотра при условии предоставления собственниками доступа в помещения;

2.1.6. своевременную подготовку МКД и инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

2.1.7. круглосуточную работу аварийных и диспетчерских служб;

2.1.8. предоставление Собственнику заключений о технической возможности проведения перепланировок и переустройств в помещениях;

2.1.9. проведение периодических (два раза в год) профилактических осмотров общего имущества МКД, а также общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений МКД;

2.1.10. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

2.1.11. представительство законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

2.1.12. начисление, сбор и учет платежей за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов Собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, перечисление по поручению Собственника полученных от него денежных средств за жилищно-коммунальные услуги соответствующим поставщикам услуг;

2.1.13. активирование в случаях недопоставки жилищно-коммунальных услуг, плановых и аварийных отключений. Перерасчет по недопоставке жилищно-коммунальных услуг производится в месяце, следующем за отчетным периодом;

2.1.14. прием от Собственника и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета по месту жительства или пребывания;

2.1.15. начисление льгот на жилищно-коммунальные услуги. Льготы на жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством предоставляются с первого числа месяца обращения гражданина с заявлением, надлежащим документом и его ксерокопией (удостоверение, справка МСЭ и др.), подтверждающим право на льготы.

2.1.16. перерасчеты за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение) в случае временного отсутствия в помещении более 5 календарных дней подряд, не включая день выезда с места жительства и день прибытия на это место. Перерасчет по временному отсутствию гражданина производится на основании заявления и документов, достоверно подтверждающих отсутствие (командировочное удостоверение, справки из лечебного учреждения, о регистрации по месту пребывания и др.) при условии их предоставления в течение месяца после окончания периода временного отсутствия.

2.1.17. регистрацию заявок (жалоб, обращений) Собственника в журнале регистрации заявок:

- об аварийных ситуациях, о неказании или ненадлежащем оказании (по количеству или качеству) коммунальных и иных услуг, принятие необходимых мер к устранению заявленных недостатков,
- о перестановке, установке, замене санитарно-технического и иного оборудования.

2.1.18. соблюдение параметров качества коммунальных услуг в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», устранение аварий и их последствий на общем имуществе МКД согласно Приложению № 2 к настоящему договору.

2.1.19. предоставление собственникам помещений в МКД отчета о выполнении настоящего договора за год в течение первого квартала после окончания отчетного года. Началом отчетного года является момент заключения настоящего договора. В отчете указываются суммы, начисленные к оплате собственникам, фактически полученные, израсходованные на содержание, ремонт общего имущества МКД, оплату коммунальных услуг. Отчет Управляющего рассматривается и утверждается на общем собрании собственников помещений в течение 30 дней с момента предоставления отчета.

2.2. Управляющий имеет право:

2.2.1. прекратить (ограничить) оказание услуг:

- без предварительного уведомления Собственника в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварий, при угрозе жизни и безопасности людей, а также по указанию уполномоченных государственных органов;

- с предварительным уведомлением:

а) в случае неуплаты Собственником платы за жилищно-коммунальные услуги более чем за 6 месяцев, за исключением аварийных работ;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по содержанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

2.2.2. по заявке Собственника организовать выполнение работ по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и иные работы, не предусмотренные настоящим договором. Вопросы выполнения, приема этих работ регулируются дополнительным соглашением сторон;

2.2.3. в случае неуплаты Собственником в установленные сроки платы за жилищно-коммунальные услуги предъявлять к оплате пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты;

2.2.5. в случае недостатка денежных средств для обеспечения оказания всех услуг согласно настоящему договору, перераспределять финансовые средства, поступающие в счет оплаты предоставленных услуг, в пределах общей суммы, предусмотренной финансированием по настоящему договору.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. при заключении настоящего договора представить копии документов, подтверждающих право собственности на помещение;

2.3.2. поручить посредством подписания настоящего договора Управляющему от своего имени и за счет Собственника заключать договоры с поставщиками коммунальных услуг на отопление, горячее и холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), электроснабжение, газоснабжение, а также договоры подряда на содержание и ремонт общего имущества МКД, уборку общего имущества МКД и придомовой территории, вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.3.3. участвовать в общих собраниях собственников помещений МКД лично или через представителя, полномочия которого удостоверены доверенностью, выданной в установленном законодательством порядке;

2.3.4. нести бремя содержания помещения и общего имущества МКД пропорционально доле в праве общей собственности. Оплачивать в полном объеме плату за содержание, ремонт помещения и коммунальные услуги, в том числе пени в размере и случаях, предусмотренных законом и договором;

2.3.5. использовать МКД, помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к МКД, к помещению, к санитарно-техническому оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;

2.3.6. при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать меры к их устранению, уведомлять Управляющего и/или соответствующую аварийную службу;

2.3.7. производить переустройство и перепланировку помещения в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, получив техническое заключение Управляющего;

2.3.8. допускать в заранее согласованное время в помещение работников Управляющего или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, составления актов, а также для выполнения необходимых работ. Для ликвидации аварий допуск в помещение должен быть обеспечен немедленно. В случае не предоставления доступа в помещение Собственник несет ответственность по возмещению вреда, возникшего в результате его действий;

2.3.9. в течение 10 дней сообщать Управляющему об изменении количества проживающих в помещении путем подачи письменного уведомления об этом Управляющему с приложением документов, необходимых для регистрационного учета;

2.3.10. не оставлять в режиме ожидания бытовые машины и приборы при отсутствии проживающих в помещении;

2.3.11. без оформленного в установленном порядке письменного согласования с Управляющим:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулиующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью более 1,3 кВт каждая к внутридомовой сети электроснабжения МКД без выполнения требуемой реконструкции сети электроснабжения помещения (подъезда, МКД). Предельно допустимая мощность одновременно включенных электроприборов не должна превышать: 7 кВт — для МКД с электрическими плитами, 3 кВт — для МКД с газовыми плитами;

2.3.12. не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

2.3.13. производить текущий ремонт занимаемого помещения. К текущему ремонту, выполняемому за счет Собственника, относятся следующие работы: побелка, окраска, оклейка стен, потолков, окраска дверей, полов, подоконников, оконных переплетов, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения).

Сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты, полотенцесушители с отсекающими вентильями и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки) и индивидуальные приборы учета, находящиеся в помещении Собственника, являются собственностью Собственника, который обязан осуществлять их содержание и ремонт в пределах эксплуатационной ответственности, предусмотренной законом и настоящим договором.

Граница эксплуатационной ответственности Собственника в части содержания водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей определяется согласно «Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме» в зависимости от оборудования, входящего в состав общего имущества МКД.

2.3.14. не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом МКД, при реконструкции и отделке помещения. В противном случае Собственник несет ответственность за вред, причиненный в результате аварий третьим лицам и Управляющему;

2.3.15. при отсутствии жильцов в помещении в течение более 3 дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы, уведомить Управляющего о возможном доступе в помещение в случае возникновения аварийной ситуации;

2.3.17. при наличии поквартирных приборов учета ежемесячно в срок с 25 по 30 число в письменном виде передавать Управляющему показания приборов учета.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями договора, по поддержанию занимаемого им помещения в надлежащем состоянии в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда»;

2.4.2. устанавливать за свой счет в помещении приборы учета электроэнергии, теплоэнергии, холодной, горячей воды, газа, аттестованные в установленном порядке, при согласовании с Управляющим;

2.4.3. круглосуточно подавать заявки на проведение работ и устранение аварийных ситуаций на инженерном оборудовании по тел. _____ (диспетчерская), 243-37-39 (центральная диспетчерская);

2.4.4. требовать в установленном порядке от Управляющего снижение платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с их ненадлежащим предоставлением в случае, если качество услуг не было снижено по вине собственников помещений МКД при условии составления акта о недопоставке услуг или оказании услуг ненадлежащего качества;

2.4.5. контролировать выполнение обязательств Управляющего по настоящему договору;

2.4.6. направлять в адрес Управляющего письменные претензии в случае нарушения Управляющим обязательств по настоящему договору;

2.4.7. получать ежегодный отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

III. Платежи и порядок расчетов

3.1. В состав платежей по договору включаются:

- 1) плата за содержание и ремонт помещения, включающая в себя стоимость услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД,
- 2) плата за коммунальные услуги (отопление, горячее, холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), электроснабжение, газоснабжение),
- 3) иные платежи (коллективная антенна, домофон и т.д.).

Суммы, предъявляемые к оплате, отражаются в платежном документе (квитанции).

3.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений Управляющего в размере не менее, обеспечивающего безопасное и безаварийно содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, устанавливается на год. До момента принятия собственниками помещений в МКД на общем собрании решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения оплата производится по тарифам, утвержденным решениями (постановлениями) Главы г. Екатеринбурга, Региональной энергетической комиссии Свердловской области, Городской тарифной комиссии, иными уполномоченными подразделениями органов государственной власти и местного самоуправления.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством с учетом площади помещения, численности зарегистрированных (проживающих) в помещении лиц, по тарифам и нормативам потребления, утвержденным постановлением Главы г. Екатеринбурга и/или иными уполномоченными органами местного самоуправления. В случае изменения тарифов, утвержденных постановлением Главы г. Екатеринбурга и/или иными уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления Управляющий в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) и производит перерасчет с момента изменения тарифа с предварительным уведомлением Собственника в платежном документе.

Факт проживания в помещении лица, не зарегистрированного в предусмотренном законом порядке, устанавливается на основании заявления Собственника или акта обследования помещения, составленного комиссионно представителями Управляющего и собственников помещений.

Управляющий вправе произвести корректировку размера платы за коммунальные услуги на основании платежных документов, предъявленных организациями-поставщиками 1 раз в год (1 раз в квартал).

3.4. Оплата по договору производится не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, на основании платежного документа (квитанции), предъявленного Управляющим.

3.5. Платежи Собственника на капитальный ремонт общего имущества МКД аккумулируются на специальном счета МКД у Управляющего. До утверждения общим собранием собственников помещений МКД необходимости, порядка и сроков проведения капитального ремонта Управляющий вправе направлять накопленные денежные средства на проведение капитального ремонта других МКД при условии возврата заимствованных средств в срок, ежегодно определяемый общим собранием собственников дома, а при не принятии собственниками такого решения – органами местного самоуправления.

IV. Ответственность сторон

4.1. Ответственность Управляющего:

4.1.1 Управляющий несет ответственность за неисполнение и(или) ненадлежащее исполнение обязательств по договору в порядке и размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, в соответствии с условиями настоящего договора, границей эксплуатационной ответственности.

4.1.2 Управляющий не несет ответственности:

- за неисполнение обязательств по договору, если Собственник несвоевременно или ненадлежащим образом исполняет свои обязательства, в том числе по оплате услуг;
- за не предоставление услуг и невыполнение сроков исполнения работ по причине стихийных бедствий, войн и крупных аварий у поставщиков энергоносителей, действий органов власти и управления, других обстоятельств непреодолимой силы, действия (бездействия) второй стороны, которые препятствовали выполнению обязательств и не могли быть предусмотрены или предотвращены Управляющим.

4.2. Ответственность Собственника:

4.2.1. Собственник несет ответственность за неисполнение и(или) ненадлежащее исполнение условий настоящего договора и правил пользования помещением в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Собственник несет ответственность за самовольные перепланировку и переустройство, за подключение дополнительных электроприборов и/или угрожающих пожарной безопасности МКД, электрических сетей и оборудования (светильников, электросварочного оборудования и т.д.) к внутридомовым сетям без письменного согласования с Управляющим;

4.3. При просрочке оплаты Собственником в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору более шести месяцев Управляющий вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков.

4.4. Дееспособные члены семьи Собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением.

4.5. Ответственность сторон, не оговоренная в настоящем договоре, наступает в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

V. Ответственные лица

5.1. Собственник обязан на общем собрании собственников помещений МКД выбрать лицо, ответственное по настоящему договору за подписание актов выполненных работ от имени Собственников помещений МКД и осуществление взаимодействия между собственниками и Управляющим, известить Управляющего о выборе данного лица.

5.2. Управляющий определяет лицо, ответственное по настоящему договору за подписание актов выполненных работ от имени Управляющего и осуществление взаимодействия между собственниками и Управляющим, на основании доверенности.

VI. Порядок разрешения споров

6.1. Споры, возникающие по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласования передаются на рассмотрение суда в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

VII. Изменение, расторжение договора

7.1. Договор заключен на срок пять лет.

7.2. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания.

7.3. При отсутствии заявлений сторон о прекращении договора управления до окончания срока его действия данный договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Договор может быть изменен или дополнен по предложению одной из сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.5. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон при условии письменного уведомления об этом за три месяца стороной-инициатором расторжения договора. Расторжение настоящего договора осуществляется в установленном действующим законодательством РФ порядке.

7.6. В случае перехода права собственности к другому лицу Собственник обязан известить Управляющего о смене собственника и оплатить в полном объеме оказанные услуги.

7.7. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от исполнения обязательств.

7.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Собственника, второй - у Управляющего.

7.9. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

7.10. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственник совместно с другими собственниками помещений обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

VIII. Приложения

8.1. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества

8.2. Сроки устранения неисправностей на общем имуществе МКД.

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень работ по ремонту и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

1.	<i>Стены и фасады, подвалы, фундаменты</i>	
1.1.	отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления
1.2.	удаление элементов декора, представляющие опасность	при обнаружении
1.3.	снятие, укрепление вышедших из строя или слабо закрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации	при обнаружении
1.4.	укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	при обнаружении
1.5.	дератизация подвалов	1 раз в месяц
1.6.	дезинсекция подвалов	по заявкам
1.7.	очистка подвалов от мусора и канализационных стоков, планировка подвала	по мере необходимости
1.8.	заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов	при профосмотре
1.9.	устранение местных деформаций фундаментов путем перекладки, усиления, стяжки	при выявлении
1.10.	восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	при выявлении
1.11.	усиление фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное)	при необходимости
1.12.	смена и ремонт отмостки	при подготовке к зиме
1.13.	восстановление приемков, входов в подвал	при подготовке к зиме
1.14.	заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	при выявлении
1.15.	герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин	при выявлении
1.16.	заделка отверстий, гнезд, борозд	при выявлении
1.17.	восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов	при выявлении
1.18.	ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление отдельных деталей	при выявлении
1.19.	утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях	при необходимости
1.20.	замена покрытий, выступающих частей по фасаду, замена сливов на оконных проемах, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	при выявлении
1.21.	антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	при необходимости
2.	<i>Перекрытия</i>	
2.1.	частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, досчатой подшивки, отдельных балок), восстановление засыпки и стяжки	при необходимости
2.2.	антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	при необходимости
2.3.	заделка швов в стыках сборных железобетонных конструкций	при выявлении и обращениях
2.4.	заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях	при выявлении и обращениях
3.	<i>Крыши и водосточные системы:</i>	
3.1.	удаление наледи и снега с кровель	по мере необходимости
3.2.	уборка мусора и грязи с кровли	2 раза в год
3.3.	укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	при подготовке дома к зиме
3.4.	укрепление защитной решетки водоприемной воронки	при необходимости
3.5.	прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	периодически
3.6.	прочистка внутреннего металлического водостока от засорения	периодически
3.7.	прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб от засорения	по мере необходимости
3.8.	закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	всегда должны быть

		закрыты на замок
3.9.	укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере необходимости
3.10.	проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов	в зимнее время -1 раз в году
3.11.	усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки	при необходимости
3.12.	все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены), включая все элементы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаков и зонтов	при необходимости
3.13.	замена водосточных труб	при необходимости
3.14.	ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов	по мере выявления
3.15.	замена участков парашетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	по мере выявления
3.16.	восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	по мере выявления
3.17.	восстановление и устройство переходов на чердаке через трубы отопления	по мере выявления
3.18.	перелопачивание шлака на чердаках	по мере необходимости
3.19.	утепление слуховых окон и выходов на кровлю	при подготовке к зиме и по мере выявления
4.	Оконные и дверные заполнения:	
4.1.	укрепление, установка недостающих, частично разбитых стекол в дверных и оконных заполнениях	при подготовке к зиме
4.2.	установка пружин, регулировка доводчиков на входных дверях	при подготовке к зиме
4.3.	установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	по мере выявления
4.4.	закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки	должны всегда быть закрыты
4.5.	смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений	при подготовке к зиме
4.6.	установка доводчиков пружин, упоров	при подготовке к зиме
4.7.	смена оконных и дверных приборов	при подготовке к зиме
4.8.	утепление оконных и дверных проемов	при подготовке к зиме
5.	Межквартирные перегородки:	
5.1.	усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	по мере выявления
5.2.	заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков	по мере выявления
5.3.	заделка сопряжений со смежными конструкциями	по мере выявления
6.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	
6.1.	заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок	при необходимости
6.2.	замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	при необходимости
6.3.	частичная замена и укрепление металлических перилл	при необходимости
6.4.	частичная замена и укрепление элементов деревянных лестниц	при необходимости
6.5.	заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит, крылец и зонтов, восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов, замена досчатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток	при необходимости
6.6.	устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	при необходимости
6.7.	восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	при необходимости
7.	Полы:	
7.1.	замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся	при необходимости

	к общему имуществу дома	
8.	Печи и очаги, пользователями которых являются более одной квартиры:	
8.1.	все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях	при профосмотрах
9.	Внутренняя отделка:	
9.1.	восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами, облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами	при профосмотрах 2 раза в год
9.2.	восстановление лепных деталей (включая квартиры зданий, находящихся под охраной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры)	при необходимости
9.3.	все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет)	при необходимости
10.	Внешнее благоустройство:	
10.1.	укрепление указателей улиц и лестниц	по мере необходимости
10.2.	закрытие и раскрытие продухов	при подготовке к зиме
10.3.	установка урн	при необходимости
10.4.	окраска урн	при необходимости
10.5.	погрузка и разгрузка травы, листьев, веток	в летний период
10.6.	вывоз крупногабаритных бытовых отходов	по мере накопления
10.7.	подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских, спортивных, хозяйственных, контейнерных площадок	1 раз в год (весной)
10.8.	ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, пешеходных дорожек, отмостки по периметру здания	при финансировании
10.9.	устройство и восстановление газонов, клумб, посадка деревьев, посев травы	весна-осень
10.10.	замена участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, дворовых уборных, выгребных ям	при необходимости
11.	Центральное отопление:	
11.1.	регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек в элеваторных узлах, бойлерных	при подготовке к зиме
11.2.	очистка от накипи запорной арматуры	при профосмотрах
11.3.	очистка грязевиков воздухооборников	по мере необходимости
11.4.	промывка системы центрального отопления гидравлическим гидропневматическим способом	не реже 1 раза в 3 года
11.5.	ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	в течении смены
11.6.	утепление трубопроводов, приборов, расширительных баков в чердачных и подвальных помещениях	при подготовке к зиме
11.7.	смена отдельных участков трубопроводов, запорной и регулировочной арматуры	по мере выявления
11.8.	установка (при необходимости) воздушных кранов	при необходимости
11.9.	восстановление разрушенной тепловой изоляции	при подготовке к зиме
11.10.	аварийное обслуживание	
11.10.1.	ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	по мере выявления
11.10.2.	ликвидация утечек путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	по мере выявления
11.10.3.	ремонт и замена сгонов на трубопроводе	по мере выявления
11.10.4.	смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	по мере выявления
11.10.5.	выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	по мере выявления
12.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
12.1.	смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	при профосмотре
12.2.	прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	при профосмотре
12.3.	заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	при мере выявления
12.4.	консервация и расконсервация поливочной системы	при подготовке к зиме

12.5.	утепление трубопроводов	при подготовке к зиме
12.6.	прочистка дренажных систем	по необходимости
12.7.	прочистка канализационных стояков от жировых отложений	при профосмотрах 2 р/г
12.8.	утепление трубопроводов в техподпольях	при подготовке к зиме
12.9.	уплотнение соединений, устранение течей, утепление, укрепление трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	при подготовке к зиме
12.10.	утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	при подготовке к зиме
12.11.	<i>аварийное обслуживание</i>	
12.11.1.	ремонт и замена сгонов на трубопроводе	по мере выявления
12.11.2.	установка бандажей на трубопроводе	по мере выявления
12.11.3.	смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	по мере выявления
12.11.4.	ликвидация засора канализации внутри здания	в течении смены
12.11.5.	ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца	по мере выявления
12.11.6.	заделка свищей и чеканка раструбов замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2м), связанная с устранением засора или течи	по мере выявления
12.11.7.	выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	по мере выявления
13.	<i>Электрооборудование:</i>	
13.1.	замена перегоревших ламп	при профосмотре и по заявкам
13.2.	укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	при профосмотре и по заявкам
13.3.	прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	при профосмотре
13.4.	ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	при необходимости
13.5.	снятие показаний домовых счетчиков	1 раз в месяц
13.6.	проверка заземления электрокабелей	при профосмотре
13.7.	проверка заземления электрооборудования	при проведении плано-во-предупредительных работ
13.8.	замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир)	по мере выявления
13.9.	замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно- распределительных устройств, щитов	при профосмотрах и при необходимости
13.10.	замена светильников	при профосмотре
13.11.	замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий	при профосмотрах и при необходимости
13.12.	замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	при необходимости
13.13.	<i>аварийное обслуживание</i>	
13.13.1.	замена (восстановление) неисправных участков электрической сети	по мере выявления
13.13.2.	замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитках	по мере выявления
13.13.3.	ремонт электрощитков (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	при профосмотрах
13.13.4.	замена плавких вставок в электрощитках	по мере выявления
14.	<i>Специальные общие домовые технические устройства:</i>	
14.1.	<i>Лифты:</i>	
14.1.1.	ежесуточные регламентные работы	осмотры ежемесячно
14.1.2.	аварийное обслуживание	круглосуточно
15.	<i>Вентиляция:</i>	
15.1.	смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер, прочистка вентиляционных каналов	по мере выявления
16.	<i>Аварийное обслуживание :</i>	
16.1.	<i>Сопутствующие работы при ликвидации аварий:</i>	

16.1.1.	отрывка траншей	по мере необходимости
16.1.2.	откачка воды из подвала	по мере необходимости
16.1.3.	вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами	по мере необходимости
16.1.4.	отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения и обратное заполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по мере необходимости

*Приложение № 2 к договору
управления многоквартирным домом*

Сроки устранения неисправностей на общем имуществе МКД

Элементы здания и их неисправности

Срок устранения недостатков, не более

1. Кровля

1.1. Протечки в отдельных местах кровли

1 сут.

1.2. Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления)

5 сут.

1.3. Внутренний водосток

1 сут.

2. Стены

2.1. Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей.

1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны).

2.2. Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжениях их с печами.

1 сут.

3. Оконные и дверные заполнения

3.1. Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных проемов:

в зимнее время

1 сут.

в летнее время

3 сут.

3.2. Дверные заполнения (дверные двери в подъездах)

1 сут.

4. Внутренняя и наружная отделка

4.1. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению

5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)

4.2. Нарушение связи наружной облицовки и лепных изделий, установленных на фасадах со стенами

Немедленно (с принятием мер безопасности)

4.3. То же на цокольной части

5 сут.

5. Печи

5.1. Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания

1 сут. (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)

6. Санитарно-техническое оборудование

6.1. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)

1 сут (с немедленным прекращением эксплуатации)

6.2. Фекальных и дренажных насосов

1 сут.

7. Электрооборудование

7.1. Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования

При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, но не более 2 ч

7.2. Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой:

- предохранителей, автоматических выключателей,

3ч.

- рубильников.

8 ч.

7.3. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий

3ч.

7.4. Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)

Немедленно

7.5. Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа (при условии предоставлении материалов собственником или пользователем помещения).

3 сут.

7.6. Неисправности электроплиты с отключением всей плиты (при условии предоставлении материалов собственником или пользователем помещения).

3ч.

7.7. Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)

7 сут.

7.8. Восстановление электроснабжения жилого дома по временной схеме в случае выхода из строя основного и резервного кабеля

8 ч.

7.9. Восстановление электроснабжения жилого здания после пожара

8 ч.

8. Приборы учета потребления электрической энергии, расположенные в местах общего пользования

8.1. Неисправности приборов учета

5 сут.

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

Реквизиты сторон

Управляющий

ЗАО «Управляющая компания
«РЭМП Ленинского района»
620147, г. Екатеринбург, ул. Онуфриева, 43
рабочее время с 8-00 до 17-00
р/с 40702810800010003083 в ОАО «Банк Екатеринбург»
к/с 30101810500000000904
БИК 046577904 ИНН 6671141360
ОГРН 1036604023500



Жукова Т.И.
по доверенности
№ 25 от 3.1 МАЙ 2006

Собственник

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

(Ф.И.О. всех собственников помещения)

(подпись)