

ДОГОВОР №

управления многоквартирным домом

г. Тула

«01» июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новый город», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Поленова Виктора Ивановича, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и собственники/наниматели помещений по адресу: г. Тула, ул.Белкина, д.8, согласно Приложению № 1, именуемые в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

2. Предмет договора

2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя функции по управлению общим имуществом многоквартирного дома (далее - МКД) по адресу: г. Тула, ул.Белкина, д.8, в котором находится помещение Собственника.

2.2. Собственник поручает Управляющей организации совершать от своего имени и за счет Собственника юридически значимые действия, в том числе заключать договоры: на содержание и ремонт общего имущества МКД, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений МКД; на уборку помещений общего пользования и земельного участка; на вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора; на предоставление коммунальных услуг и коммунальных ресурсов (отопление и горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), электроснабжение).

2.3. 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, «Правил предоставления коммунальных услуг», «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», другими законодательными актами РФ, нормативными требованиями и условиями настоящего договора.

2.4. В состав общего имущества МКД входят:

2.4.1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном 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 коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), насосная, внешние/внутренние сети водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, электроснабжения;

2.4.2. крыши;

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

2.4.4. 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 и несущие конструкции);

2.4.5. 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);

2.4.6. ВРУ, кабельные линии.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана организовать и обеспечить:

3.1.1. содержание и ремонт общего имущества МКД (согласно п. 2.4 настоящего Договора), а также общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений МКД, обслуживающих более одного помещения в данном доме, уборку общего имущества (помещений общего пользования, земельного участка), вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется в Приложении № 2 к настоящему договору;

3.1.2. 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;

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

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

3.1.5. круглосуточную работу аварийных и диспетчерских служб;

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

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

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

3.1.9. 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.

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

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

3.1.12. 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, 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. Перерасчет производится только в случае начислений за потребленные коммунальные ресурсы по нормативам потребления (при отсутствии счетчиков).

3.1.13. регистрацию заявок (жалоб, обращений) Собственника в журнале регистрации заявок: об аварийных ситуациях, о неоказании 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.

3.1.14. соблюдение параметров качества коммунальных услуг в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», устранение аварий и их последствий на общем имуществе МКД.

Готовить ежегодный письменный отчет Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом в первом квартале года, следующего за отчетным (до 1 апреля). Отчет по итогам года размещается на сайте организации по адресу: www.uknovgorod.ru, на информационных досках, предоставляется по письменному запросу (п. 5 ФЗ № 731 – ФЗ от 23.09.2010 г.). Отчет считается утвержденным, если в течение 30 дней после его размещения в управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

в случае установки собственником индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов принять в эксплуатацию указанные приборы по заявлению собственника, поданного не позднее 1

месяца с момента установки приборов согласно действующему законодательству. Расчеты за потребленные коммунальные ресурсы в соответствии с показаниями приборов индивидуального учета начать с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия приборов в эксплуатацию.

3.1.15. в соответствии с действующим законодательством предоставить все необходимые документы Поставщику коммунальных услуг для заключения прямых Договоров на расчеты между собственником и Поставщиком коммунальных услуг за фактически потребленные коммунальные ресурсы.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. 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 и при аварийных ситуациях в сетях поставщиков ресурсов;

- с предварительным уведомлением:

а) в случае невнесения Собственником платы за жилищно-коммунальные услуги более чем за 6 месяцев, за исключением аварийных работ: проведения планово-предупредительного ремонта и работ по содержанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

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

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

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

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

3.2.2. в случае невнесения 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;

3.2.3. в случае невнесения собственником показаний индивидуальных приборов учета (при их наличии) производить начисления за коммунальные ресурсы по нормативам в соответствии с действующим законодательством;

3.2.4. отказать собственнику в принятии в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета в случае нарушения сроков подачи заявления о приеме – передачи указанных приборов учета, в соответствии с действующим законодательством;

3.2.5. 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.

3.3. Собственник обязан:

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

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

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

3.3.4. 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;

3.3.5. 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;

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

3.3.7. производить переустройство и перепланировку помещения в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ;

3.3.8. допускать в заранее согласованное время в помещение работников Управляющей организации или уполномоченных 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 непредоставления доступа в помещение, Собственник несет ответственность по возмещению вреда, возникшего в результате его действий или бездействия;

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

3.3.10. без оформленного в установленном порядке письменного согласования с Управляющей организацией: не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, рейдирующую 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;

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

3.3.12. производить текущий ремонт занимаемого помещения.

3.3.13. Сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты, полотенцесушители с отсекающими вентилями 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.

3.3.14. 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, а именно:

- горячее, холодное водоснабжение – первое отключающее устройство на вводе в квартиру (коренной вентиль);

- отопление – после первого резьбового соединения прибора отопления (гайка радиатора) либо первое отключающее устройство (вентиль);

- электроснабжение – после контактного соединения электрического счетчика;

- водоотведение – за отводом стояка до первого стыкового соединения.

3.3.15. 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 Управляющей организации;

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

3.3.17. при наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета ежемесячно передавать Управляющему показания приборов учета, путем внесения показаний в платежный документ.

3.3.18. в случае установки / замены индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов сдать их в эксплуатацию Управляющей организации не позднее 1 месяца с момента установки / замены, путем подачи соответствующего заявления согласно действующему законодательству. В случае замены приборов – предоставить старые с последними показаниями;

3.3.19. проводить за свой счет в Центре метрологии и стандартизации г. Тулы поверку индивидуальных (квартирных) приборов учета в соответствии со сроками, указанными в технической документации на приборы. В случае отсутствия документов – согласно общим правилам проведения поверок: межповерочный интервал счетчиков холодной и горячей воды – 4 года, электрические счетчики – 10-16 лет (в зависимости от установленного счетчика).

3.3.20. по решению общего собрания собственников и в соответствии с действующим законодательством заключить прямой Договор на расчеты за потребленные коммунальные ресурсы непосредственно с Поставщиком коммунальных услуг.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. 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»:

3.4.2. менять за свой счет в помещении приборы учета электроэнергии, холодной, горячей воды, установленные в установленном порядке, при согласовании с Управляющей организацией;

3.4.3. круглосуточно подавать заявки на проведение работ и устранение аварийных ситуаций на инженерном оборудовании по тел.(4872) 570-330; +7-961-266-23-96;

3.4.4. направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения ею обязательств по настоящему договору;

3.4.5. получать ежегодный отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным в соответствии с п. 3.1.15 настоящего договора.

4. Платежи и порядок расчетов

4.1. В состав платежей по договору включаются:

- плата за содержание и текущий ремонт помещения, включающая в себя стоимость:
- услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД,
- плата за коммунальные ресурсы (горячее, холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), электроснабжение, отопление);

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

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений Управляющей организацией в размере не менее, обеспечивающего безопасное и безаварийно содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, устанавливается на период с 01 января по 31 декабря.

На момент заключения настоящего Договора плата за содержание и текущий ремонт составляет

17,50 руб. * 1 м² общей площади занимаемого помещения.

Размер платы за отопление определяется:

- в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011 г. и Постановлением администрации г. Тулы.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, отопление и э/снабжение) определяется в соответствии с тарифами, утвержденными Поставщиками коммунальных услуг согласно действующему законодательству.

Размер платы за водоснабжение и электроснабжение определяется в соответствии с показаниями счетчиков в помещении Собственника. В случае если обнаружится неисправность счетчика в помещении Собственника и/или повреждение его пломб, размер платы за холодное / горячее водоснабжение и электроснабжение определяется в соответствии с нормативами потребления, установленными в г. Тула, начиная с даты его последнего осмотра Управляющей организацией.

В случае изменения тарифов Управляющая организация в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) и производит перерасчет с момента изменения тарифа с последующим уведомлением Собственника в платежном документе.

Размер платы на общедомовые нужды (ОДН) рассчитывается исходя из показаний общедомовых приборов учета, в т.ч. с учетом объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды сверх установленного норматива.

4.5. Размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома может быть изменен на основании изменения тарифов по Договорам со специализированными организациями, тарифов на энергоресурсы, материалы, расходы Управляющей организации, увеличения уровня инфляции, нормативно – правовых актов органов власти и местного самоуправления и пр., но не более 1 раза в год.

Согласование изменения тарифа проводить с советом дома либо общим собранием собственников, с предоставлением подтверждающих документов.

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

4.7. Управляющая организация вправе произвести корректировку размера платы за коммунальные услуги на основании платежных документов, предъявленных организациями-поставщиками с периодичностью, установленной действующим законодательством, но не чаще, чем 1 раз в квартал.

4.8. Оплата по договору производится не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа (квитанции), предъявленного Управляющей организацией.

4.9. Денежные средства, поступающие от Пользователей в счет оплаты за размещение оборудования для предоставления услуг связи, интернет и телевидения расходуются только по согласованию с Советом дома.

5. Контроль.

5.1. Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления

6
исполнительных услуг требованиям, установленным Правилами, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Собственники помещений в соответствии с условиями договора вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1 Управляющая организация 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.

6.1.2 Управляющая организация не несет ответственности:

а) за неисполнение обязательств по договору, если Собственник несвоевременно или ненадлежащим образом исполняет свои обязательства, в том числе по оплате услуг;

б) за непредставление 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 исполнению обязательств и не могли быть предусмотрены или предотвращены Управляющей организацией.

в) в случае аварий на общем имуществе, произошедших не по вине Управляющей организацией.

6.2. Ответственность Собственника:

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

6.2.2 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 в соответствии с действующим законодательством;

6.2.3 При просрочке оплаты Собственником в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору более трех месяцев Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков.

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

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

7. Ответственные лица

7.1. Собственники обязаны на общем собрании собственников помещений МКД выбрать совет многоквартирного дома, ответственного по настоящему договору за подписание актов выполненных работ от имени Собственников помещений МКД и осуществление взаимодействия между собственниками и Управляющей организацией.

7.2. Совет дома определяет лицо, ответственное по настоящему договору за подписание актов выполненных работ от имени Собственников и осуществление взаимодействия между Собственниками и Управляющей организацией.

8. Порядок разрешения споров

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

9. Изменение, расторжение договора

- 9.1. Договор заключен на срок один год.
- 9.2. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания.
- 9.3. При отсутствии заявлений сторон о прекращении договора управления за 60 дней до окончания срока его действия данный договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 9.4. Договор может быть изменен или дополнен по предложению одной из сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 9.5. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон при условии письменного уведомления об этом за два месяца стороной-инициатором расторжения договора. Расторжение настоящего договора осуществляется в установленном действующим законодательством РФ порядке.
- 9.6. В случае перехода права собственности к другому лицу Собственник обязан известить Управляющего о смене собственника и оплатить в полном объеме оказанные услуги.
- 9.7. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от исполнения обязательств.
- 9.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Собственника, второй - у Управляющей организации.
- 9.9. 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 Совета дома или общего собрания собственников помещений в МКД.

Реквизиты сторон:

«Управляющая организация»

ООО «Новый город»

ОГРН 1077154008953

ИНН /КПП 7107502905/710701001

Р/с 40702810200640004835

БИК 044525219

к/с 3010180500000000219

Юридический адрес:300045,

г. Тула, ул. Перекопская, д.1-а, оф.165

Сайт: uknovgorod.ru

Директор ООО «Новый город» _____

В.И.Поленов



Собственники помещений МКД, согласно приложению № 1

№ п/п	Наименование конструктивного элемента/ Вид работ	Сроки исполнения
1	Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов общего имущества многоквартирного дома	
1.1	Кровля мягкая с организованным водостоком	
	Текущий ремонт отдельных мест кровельного покрытия	1 сутки
	Укрепление и текущий ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 сутки с момента обнаружения
	Замена отдельных элементов водосточных труб	не более 10 суток с момента обнаружения
	Текущий ремонт системы водоотвода	по мере необходимости
	Удаление с крыши снега и наледей	по мере необходимости
	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости
1.2	Железобетонные перекрытия	
	Заделка швов и трещин	по мере необходимости
1.3	Оконные и дверные заделки	
	Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений, являющихся общим имуществом (при подготовке к эксплуатации дома в осенне-зимний период)	3 суток, не чаще 1 раза в год
	Текущий ремонт и укрепление входных деревянных дверей, являющихся общим имуществом	по мере необходимости
1.4	Лестницы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подьезды, подвалы, над балконами верхних этажей	
	Текущий ремонт отдельных устройств в местах, являющихся общим имуществом	по мере необходимости
	Укрепление металлических перил	по мере необходимости
1.5	Внутренняя отделка	
	Восстановление отделки стен, потолков полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях других общедомовых вспомогательных помещениях	по мере необходимости, не чаще 1 раза в 5 лет
1.6	Проведение весенних и осенних осмотров	С 15.03 по 15.05 / с 15.09 по 15.11
1.7	Стены кирпичные	
	Заделка трещин, расшивка швов отдельных участков стен	по мере необходимости
	Текущий ремонт и окраска цоколя	по мере необходимости, не чаще 1 раза в пять лет
1.8	Фундамент	
	Восстановление повреждённых участков входов в подвалы, отмстки	по мере необходимости
	Текущий ремонт приямков	по мере необходимости
1.9	Подвалы	
	Дератизация, дезинсекция подвалов	по мере необходимости
	Очистка от мусора, канализационных стоков	по мере необходимости
2	Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций жилых домов	

	при выходе из строя	
	по мере необходимости	
2.6	Локализация повреждений аварийного характера на внутридомовых системах горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления и засоров канализации	от 3-х часов до 24-х часов с момента поступления заявки
3	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории	
3.1	Уборка и благоустройство придомовой территории: Зимняя уборка	
	Очистка от наледи ступеней и подходов к подъездам	по мере необходимости, при образовании скользкости
	Очистка от снега территорий с асфальтовым покрытием, ступеней площадок перед входом в подъезд	по мере необходимости
3.2	Посыпка песком / реагентами территории пешеходных тротуаров и дорожек	ежедневно
	Уборка и благоустройство придомовой территории: Летняя уборка	не реже 2 х раз в неделю
	Подметание территорий с асфальтовым покрытием	ежедневно
3.3	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	не реже 2 х раз в неделю
	Контейнерная площадка	ежедневно
3.4	Очистка территории контейнерной площадки	2 раза в неделю, лифт - ежедневно
	Санитарное содержание общего имущества	
3.5	Уборка лестниц, лифта	
	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов	
	Крупногабаритные отходы	по Договору со специализированной организацией – 2 раза в неделю, контейнер – 8 м ³
3.6	Твердые бытовые отходы	
	Другие работы по благоустройству	
	Завоз песка в песочницы в летнее время	1 раз в год при необходимости
	Окос травы на газонах на придомовой территории	по мере необходимости в летний период
	Удаление поросли	не реже 1 раза в год
4	Работы по очистке от мусора помещений, входящих в состав общего имущества в	по мере необходимости
	Иные услуги	
4.1	Прием и обработка платежей за ЖКУ	
	Оформление картончек паспортного учета	от 1-го до 3-х дней
	Оформление лицевого счета, изменений в лицевом счете	в день обращения
	Выдача справок о составе семьи об отсутствии задолженности по оплате ЖКУ, справок по нежилым помещениям	от 1-го до 3-х дней
	Выдача счетов на оплату, актов выполненных работ	от 1-го до 3-х дней
	Прием платежей населения за жилье, собственников за нежилые помещения коммунальные и другие услуги	ежедневно
	Расчет платежей за ЖКУ, подготовка квитанций	
5.	Специальные общие домовые технические устройства:	

<p>обслуживание теплосчетчика, снятие показаний - по Договору со специализированной организацией</p>	<p>I раз в месяц</p>
<p>Обслуживание и ремонт пожарной сигнализации и пожарного водопровода</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>5</p>	<p>Иные работы согласно постановлению Правительства РФ № 290 от 3 04 2013 (действующему законодательству)</p>

Состав общего имущества дома

Определяется в соответствии с п. 6 ст. 36-43 ЖК РФ, Постановлением правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., а также техническим паспортом на строение.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобные мероприятия;
- 3) 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;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Границы ответственности
Границы эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме

1. Внешняя граница сетей электро -, тепло -, водоснабжения и водоотведения определяется в соответствии с актом балансового разграничения ответственности между Управляющим и Поставщиком соответствующего коммунального ресурса.

2. Внутренней границей электро-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, между Управляющей компанией и Собственником при обслуживании внутридомовых инженерных сетей является:

- по системе холодного/горячего водоснабжения - место соединения первых отключающих устройств, расположенных на ответвлении внутриквартирной разводки от стояков;
- по системе водоотведения (канализации) - выпуски в систему канализации дома (до первого стыкового соединения);
- по системе центрального отопления – первое резьбовое соединение прибора отопления (гайка радиатора) либо первое отключающее устройство (вентиль);
- по системе электроснабжения - место соединения общедомовой системы электроснабжения с индивидуальными приборами учета электрической энергии внутриквартирной электрической сети.

Ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета несет Собственник.

Пролито, пронумеровано и скреплено печатью
листов

Директор

В. И. Поленов



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
листов

Директор

В. И. Голенов

