

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: г. Южно-Сахалинск, Мире, 248-й

г.Южно-Сахалинск

«05» 12 2016г.

Собственник жилого помещения кв. _____ многоквартирном доме, именуемый в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Управляющая компания «ЖЭУ-8», в лице директора В.А.Гайдученко, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией. Собственники многоквартирного дома, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников, выступают одной стороной настоящего Договора. Договор управления содержит условия, одинаковые для всех Собственников помещений в многоквартирном доме. Настоящий Договор может быть подписан одним из собственников, который наделен всеми или большинством других собственников правом на подписание настоящего Договора от их имени.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 2.1, 2.3, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений о проведении таких работ и о порядке их финансирования.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия настоящего Договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определен в соответствии с п. 2-9 постановления Правительства от 13.08.2006 г. N 491 и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги (Приложение 1).

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома), а при его отсутствии или невозможности с ним связаться – любой Собственник помещения в многоквартирном доме.

1.9. В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг. Уполномоченное Собственниками лицо ежемесячно подписывает акты о выполненных работах и оказанных услугах. Максимальный срок рассмотрения актов составляет

пять дней. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.12. Собственники предоставляют право Управляющей организации использовать общее имущество многоквартирного дома для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы, будут использованы для работы с неплательщиками, устранения актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведения дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, либо на иные нужды по решению общего собрания.

1.13. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (Приложение 2), предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Управляющая организация вправе привлекать платежных агентов для исполнения условий настоящего Договора.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором. Управляющая организация обязуется предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в соответствии с действующим законодательством РФ. Момент начала предоставления коммунальных услуг определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (при условии наличия технической документации на день вступления в силу настоящего Договора, в противном случае техническая документация подлежит изготовлению либо восстановлению за счет средств Собственников помещений в многоквартирном доме) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.5. Выдавать платежные документы, копии лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников.

3.1.7. Проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества в многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений в многоквартирном доме.

3.1.8. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества в многоквартирном доме направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 25% средств, полученных от использования общего имущества, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.2. В период действия настоящего Договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью, проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на досках объявлений каждого подъезда многоквартирного дома.

3.2.4. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в многоквартирном доме (пользование, аренда, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.5. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.6. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по настоящему Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. В согласованные с Управляющей организацией сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному Собственниками лицу.

4.1.3. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.4. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение. Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Производить оплату за содержание и ремонт жилого помещения в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.7. Исполнять требования по пользованию помещениями в многоквартирном доме и оборудованием, расположенным в нем, а также требования Управляющей организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.8. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

4.2.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на квартиру или жилое помещение и оригинал для сверки.

4.2.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

4.2.11. Собственник муниципальных помещений по настоящему Договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 43-73-13).

4.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.14. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки

(введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества для каждого Собственника определяется как произведение общей площади принадлежащего собственнику помещения на установленный размер платы.

5.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества на момент заключения настоящего Договора составляет 43,21 рублей за кв. м. Состав и стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2015 год приведён в Приложении 4.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества подлежит актуализации один раз в год.

5.5. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества, а также, в предусмотренных случаях, за коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги, в том числе потребляемые на общедомовые нужды, определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.8. Информацию об изменении оплаты, а также любую иную информацию, связанную с исполнением настоящего Договора и обслуживанием многоквартирного дома, Управляющая организация вправе разместить на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Подобное уведомление приравнивается к почтовому направлению информации каждому Собственнику.

5.9. Плата за все коммунальные услуги вносится напрямую поставщикам коммунальных услуг — ООО «Сахалинский Водоканал», ОАО «Сахалинэнерго», ОАО «Сахалинская Коммунальная Компания» за каждый вид коммунальной услуги соответственно. Фактический объем коммунальных ресурсов, потребленный многоквартирным домом на общедомовые нужды, распределять между всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме.

6. Ответственность Сторон

6.1. Собственники и Управляющая организация несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении 3.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по настоящему Договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии Сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало с момента заключения настоящего Договора.

6.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков. Управляющая организация так же освобождается от ответственности за причинение убытков или иного вреда Собственникам или третьим лицам, если такой вред или убытки возникли в результате не предоставления Собственниками (одним из Собственников) доступа к общему имуществу, находящемуся как непосредственно в помещении Собственника, так и в местах общего пользования (подвалы, чердачные помещения и т.п.). В данном случае ответственность за причиненные убытки или вред подлежит возмещению тем лицом (Собственником), по вине которого Управляющая организация была лишена доступа к общему имуществу. Факт не предоставления доступа к общему имуществу подлежит фиксации путем составления акта, который может быть подписан представителем Управляющей организации и любым из Собственников либо независимым лицом.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему вступают в силу с «05» 12 2016 г. и действуют до «05» 12 2024 г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора

8.1. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях (ст. 451 ГК РФ).

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен при условии оплаты фактически понесенных Управляющей организацией расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением Договора.

Собственники обязаны уведомить Управляющую организацию о предстоящем расторжении договора не менее чем за шестьдесят календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за шестьдесят календарных дней до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении Договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования.

9. Прочие условия

9.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, размещены на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома либо размещены на обратной стороне квитанций на оплату.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль деятельности Управляющей организации осуществляется Собственниками помещений путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

9.4. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

9.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника жилого помещения, второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются уполномоченному собственникам лицу.

9.8. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.9. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение 1. Состав общего имущества многоквартирного дома;
2. Приложение 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. Приложение 3. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.
4. Приложение 4. Состав и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома на 2015 г.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты Сторон

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «ЖЭУ-8»
693006, г.Южно-Сахалинск, ул.Пуркаева, 108-А
тел. 22-94-42, 22-94-43, 22-94-46, факс 22-94-42

Собственник:



Директор

В.А.Гайдученко

Состав общего имущества МКД
по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Мере 278

- 1) В состав общего имущества 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 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.
- 2) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- 3) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- 4) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- 5) в состав общего имущества включается 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, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6) внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

7) внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Собственник:



Директор:

/В.А.Гайдученко/

М.п.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Мира, 278/7

№ п/п	Наименование работ и услуг	Виды работ	Периодичность
1.	Уборка лестничных клеток	-влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних трех этажей	5 раз в неделю
		-влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажей	3 раза в неделю
		-мытьё лестничных площадок и маршей всех этажей	2 раза в год в теплый период (м. октябрь)
		-протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, оконных ограждений в помещениях общего пользования	2 раза в год в теплый период (м. октябрь)
		-мытьё окон, влажная протирка стен и дверей в помещениях общего пользования включая двери мусорных камер	2 раза в год в теплый период (м. октябрь)
2.	Уборка придомовой территории	-летняя и зимняя уборка земельного участка, относящегося к жилым домам	6 раз в неделю
		-уборка мусора, очистка урн	6 раз в неделю
		-уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
		-сдвигка и подметание снега (мест движения пешеходов)	6 раз в неделю
		-очистка территорий у крылец, пешеходных дорожек, крышек люков и пожарных колодцев от наледи и льда	по мере необходимости
		-посыпка территории песком	по мере необходимости, в дни гололеда
		-стрижка газонов (окося)	3 раза в год в теплый период
		-уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год по графику
3.	Вывоз твердых бытовых отходов	Вывоз ТБО	ежедневно
		Вывоз КГМ	2 раза в неделю
4.	Услуги дератизации и дезинсекции	-обслуживание и замена мусорных ящиков, контейнеров, площадок для контейнеров, ограждений	по мере необходимости
		-дератизация подвальных помещений	3 раза в год
5.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	-дезинсекция подвальных помещений	1 раз в год
		-консервация и системы центрального отопления	1 раз в год
		-замена разбитых стекол окон, ремонт и укрепление входных дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год
		-прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в год
		-гидравлические испытания внутренней системы теплоснабжения	1 раз в год
		-регулировка и накладка систем теплоснабжения	1 раз в год
		-прочистка и ремонт систем наружного и внутреннего водостока кровель	2 раза в год
		-восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год по м необходимости
		-проверка исправности слуховых окон	1 раз в год
		-проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, выходов (люки, двери) на кровлю	1 раз в год
6.	Проведение	-проведение технических осмотров конструктивных	2 раза в год

	технических осмотров конструктивных элементов здания, внутренних инженерных систем	элементов здания, внутренних инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения с составлением дефектных ведомостей необходимых работ по текущему и капитальному ремонту	
7.	Аварийное обслуживание систем водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения	-локализацию аварий	ежедневно
		-устранение засоров общих внутренних трубопроводов, приводящих к затоплению помещений	в течение смены
		-устранение выхода из строя ВРУ, отключения электроэнергии в здании, подъезде, квартире	в течение 3-х час
8.	Техническое обслуживание систем электроснабжения, текущий ремонт электрооборудования	-техническое обслуживание электрооборудования (линия электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах)	1 раз в год
		-восстановление работоспособности электроснабжения	по утвержденному плану работ
9.	Техническое обслуживание и текущий ремонт систем теплоснабжения	-испытание трубопроводов систем центрального отопления перед началом отопительного сезона и подготовка систем отопления к работе в зимних условиях последующего периода	1 раз в год
		-восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы отопления (ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры, трубопроводов и обогревающих элементов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях)	по утвержденному плану работ
10.	Техническое обслуживание и текущий ремонт систем горячего водоснабжения	-восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы горячего водоснабжения, ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры, трубопроводов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях)	по утвержденному плану работ
11.	Техническое обслуживание и текущий ремонт систем холодного водоснабжения и водоотведения	-восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы холодного водоснабжения и канализации, ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры, трубопроводов	по утвержденному плану работ
		-прочистка трубопроводов водоотведения, прочистка засоров трубопроводов мест общего пользования	по необходимости
		-ремонт трубопроводов водоотведения	по утвержденному плану работ
12.	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	-частичный ремонт кровель до 1 м2 и ремонт примыканий вентиляционных блоков в местах протечек кровли	до принятия решения собственниками
		-ремонт люков и дверей выходов на чердаки и кровлю	объемах работ текущему ремонту
		-герметизация межпанельных стыков и швов	по утвержденному плану график
		-герметизация примыканий козырьков входа в подъезды	
		-заделка забоин, трещин ступеней и площадок лестничных маршей	
		-ремонт металлических ограждений и ремонт (замена) деревянных поручней лестничных маршей	
		-ремонт и замена оконных и дверных заполнений мест общего пользования	до принятия решения собственниками
		- косметический ремонт подъездов	объемах работ
		- частичный ремонт отдельных элементов	

		стропильной системы кровли	определении источника финансирования
		-восстановление отдельных участков отделочного слоя фасадов до 1 м2	до принятия решения
		-демонтаж угрожающих обрушением выступающих элементов фасада дома	собственниками о объемах работ по текущему ремонту по утвержденному УК плану графику
		-очистка кровли от мусора, снега, наледи, сосулек	1 раз в год по мере необходимости
13.	Организация взаимодействия с потребителями в многоквартирном доме	- информирование потребителей о порядке содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, об изменении размера платы за жилое помещение, о порядке внесения платы за жилое помещение, а также предоставление иной информации, связанной с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома - осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан - прием граждан по вопросам пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам, связанным с осуществлением деятельности по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома - принятие и рассмотрение обращений потребителей (жалоб, заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения, а также составление актов о нарушении условий договора - выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями - подготовка и представление уполномоченными лицами актов оказанных услуг, выполненных работ, отчетов об оказанных услугах, выполненных работах - уведомление об условиях договора лиц, приобретающих помещения в многоквартирном доме - содействие в проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме - проведение периодических осмотров и контрольных проверок технического состояния здания (с оценкой соответствия проектной документации) - снятие и передача показаний общедомовых приборов учета - ведение, хранение технической и иной документации на многоквартирный дом	постоянно
14.	Организация расчетов с потребителями и взимания платы за содержание и ремонт	- формирование информационной базы о потребителях и обеспечение требований законодательства Российской Федерации к её защите - программное обеспечение деятельности по расчетам с потребителями	постоянно

	общего имущества в многоквартирном доме	- начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, осуществление перерасчетов в случаях, предусмотренных жилищным законодательством - оформление платежных документов и их предоставление потребителям в соответствии с условиями договора - проведение сверки расчетов по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения по требованию потребителя и выдача документов подтверждающих правильность начисления или расчетов - ведение претензионной, исковой работы, а также взаимодействие с судебными приставами по исполнительным листам	
--	---	---	--

- Периодичность выполнения работ, услуг может меняться в соответствии с принятыми законами и другими нормативными актами.

Собственник:



Директор:

/В.А.Гайдученко/

М.п.

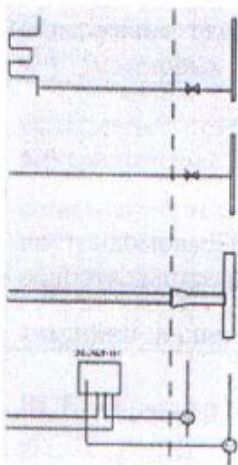
АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «Управляющая компания «ЖЭУ- 8», именуемым в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "Собственник" и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.



Отопление до контргайки радиатора отопления в помещении

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть до эл. Счетчика

Собственник:



/В.А.Гайдученко/

М.п.

Приложение 4

Состав и стоимость работ и услуг

ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
 общего имущества многоквартирного дома
 на 2015 год

Вид услуги	Стоимость услуги за 1 кв.м. общей площади помещения, руб/м2
летняя и зимняя уборка (содержание) придомовой территории	6,00
уборка лестничных маршей и лестничных площадок	3,61
вывоз бытового и крупногабаритного бытового мусора с контейнерных площадок	2,96
содержание домового хозяйства	1,71
содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных частей жилого дома, объектов внешнего благоустройства	2,16
содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем электроснабжения и электротехнических устройств	1,27
содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей отопления	1,43
содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей горячего водоснабжения	1,51
содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей холодного водоснабжения и водоотведения (канализации)	1,45
аварийно-диспетчерское обслуживание	1,11
ВСЕГО размер платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:	23,21

Собственник:



/В.А.Гайдученко/