

ДОГОВОР № _____

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Петропавловск-Камчатский, _____ д. _____

«___» _____ 201_ г.

г. Петропавловск-Камчатский

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КамГрад-Сервис»» в лице Генерального директора Зайкова Максима Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, _____ д. _____, в лице _____ и _____, действующие на основании решения общего собрания от «___» _____ 201_ г., именуемые в дальнейшем «Заказчик», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на основании ст. 162 ЖК РФ и условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания собственников помещений № _ от «___» _____ 201_ г.) согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей государственного и муниципального жилого фонда по договору социального найма.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора – осуществление управления многоквартирным домом для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление жилищных и коммунальных услуг “Заказчику” или его законному представителю в соответствии с действующим законодательством и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение «Управляющей организацией», в течение согласованного с «Заказчиком» срока за плату, услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, согласованными с «Заказчиком», а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности. При определении иной цели Заказчик и Управляющая компания согласовывает цель, затраты на её достижение и источник финансирования и оформляется дополнительным соглашением.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении 3 к настоящему Договору.

2.4. «Управляющая организация» оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг приведённым в Приложении № 2.

2.5. «Заказчик» поручает, а «Управляющая организация» принимает на себя следующие обязательства:

2.5.1. Привлекать подрядные организации или физические лица для достижения целей настоящего договора, а также заключать с ними договоры от собственного имени, но за счёт «Заказчика» при выполнении работ и оказания услуг, не связанных с настоящим договором.

2.5.2. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями, а в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения указанных обязательств, предъявлять претензии согласно условиям настоящего договора и действующего законодательства.

2.5.3. Осуществлять приёмку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключённым договорам, в том числе и коммунальные услуги.

2.5.4. Осуществлять ведение начисления платы за жилищные и коммунальные услуги, ведение начисления платы за дополнительные услуги, сбор денежных средств на основании выставленных платёжных документов, перерасчёт обязательных и иных платежей «Заказчика» с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.5.5. Осуществлять ведение задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг, в том числе и в электронном виде (по требованию Заказчика).

2.5.6. Оказывать услуги по ведению начисления платы за ЖКУ с правом получения этих средств (кроме платы за найм) от имени Заказчика жильцам специализированного жилого фонда или арендаторам нежилых помещений на основании дополнительного соглашения.

2.5.7. Истребовать в досудебном порядке задолженности с собственников помещений в многоквартирном доме за ЖКУ путём указания долга в платёжном документе, или иными законным способом, в том числе прекращения подачи коммунального ресурса по выбору Управляющей компании.

2.5.8. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.5.9. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу «Заказчику».

2.5.10. Подготавливать предложения «Заказчику» по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчёт расходов на их проведение с указанием источника финансирования.

2.5.11. Осуществлять расчёты размеров платежей на оказание дополнительных услуг и выполнения дополнительных работ по требованию «Заказчика».

2.5.12. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и по мере необходимости представлять вышеуказанную информацию «Заказчику» для рассмотрения и принятия соответствующих решений.

2.5.13. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.5.14. Осуществлять приём и рассмотрение обращений и жалоб «Заказчика».

2.5.15. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию по решению «Заказчика».

2.5.16. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудова-

ния, предоставление в пользование) с последующим использованием полученных от этих денежных средств на содержание и ремонт общего имущества «Заказчика».

2.5.17. Представлять интересы «Заказчика» в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.

2.5.18. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

2.5.19. «Заказчик» передаёт, а «Управляющая организация» принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его реконструкции или модернизации при согласовании с «Заказчиком».

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, и выгодой в интересах «Заказчика» в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества «Заказчика» в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги «Заказчику» в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Для этого от своего имени в интересах «Заказчика» заключать договоры на покупку коммунальных ресурсов. Осуществлять контроль над соблюдением условий таких договоров, качеством поставляемых ресурсов.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с указанием источников финансирования этих услуг и работ.

3.1.5. Принимать от «Заказчика» или его законного представителя плату в рамках настоящего договора.

3.1.6. Вести и хранить техническую и иную документацию, отражающую деятельность по данному договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию «Заказчика» знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы «Заказчика». Не позднее 10 рабочих дней со дня получения заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9. Информировать в письменной форме в платёжном документе (или иным способом) «Заказчика» об изменении размера платы за коммунальные услуги не позже даты выставления платёжных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платёжном документе (или иным способом) «Заказчика» об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорцио-

нально его доле в общем имуществе многоквартирного дома, не позже даты выставления платёжных документов по новым ценам.

3.1.10. Обеспечить «Заказчика» информацией о телефонах своих служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.11. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.12. Согласовать с «Заказчиком» время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.13. По требованию «Заказчика» производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учётом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.14. На основании заявления «Заказчика» направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу или помещению(ям) «Заказчика».

3.1.15. Представлять интересы «Заказчика» и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества и объёма поступивших средств «Заказчика», а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации», информации, предоставленной «Заказчиком», проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих, в соответствии с положениями п. 4.3 настоящего Договора. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в квартире «Заказчика» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, «Управляющая организация» после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения «Заказчика», вправе произвести расчёт по количеству проживающих.

3.2.3. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение №2), утверждённых общим собранием собственников помещений, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу «Заказчика», о чём «Управляющая организация» обязана проинформировать последних путём размещения уведомления на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома и на сайте «Управляющей организации».

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.4. Производить расчёт размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов потребления или расчётным путем исходя из показаний об-

щедомовых приборов учёта и показаний приборов остальных собственников в случае не допуска «Заказчиком» «Управляющей организации» или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учёта.

3.2.5. Взыскивать с должников сумму неплательшей и ущерба (судебных расходов), нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством и взысканной принудительно в судебном порядке.

3.2.6. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом «Заказчика» по согласованию с ним.

3.2.7. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение «Заказчика» в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учёта, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.2.8. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путём заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. До 25 числа каждого месяца передавать показания индивидуальных приборов учёта.

3.3.3. Осуществлять контроль по передаче технической документации.

3.3.4. В случае временного отсутствия предоставлять «Управляющей организации» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.5. Предоставить в «Управляющую организацию» копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением, с указанием площади жилого или нежилого помещения.

3.3.6. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.8. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыва- и пожароопасные вещества, и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.9. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества или несущих конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.10. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации».

3.3.11. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

3.3.12. При отсутствии регистрации в жилом помещении или не использования нежилого помещения в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса места регистрации или почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям «Заказчика» при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.13. Соблюдать следующие требования:

3.3.13.1. Не производить перенос инженерных сетей;

3.3.13.2. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

3.3.13.3. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение «Заказчика» и их оплаты, без согласования с «Управляющей организацией»;

3.3.13.4. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы отопления на ГВС);

3.3.13.5. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

3.3.13.6. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.13.7. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

3.3.13.8. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

3.3.13.9. Информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.13.10. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.13.11. При проведении «Заказчиками» работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной за вывоз твёрдо-бытовых отходов.

3.3.14. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трёх рабочих дней сведения:

– при отсутствии индивидуальных приборов учёта - об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

– при отсутствии индивидуальных приборов учёта - об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в квартире «Заказчика» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них

платы по Договору, «Заказчик» обязан произвести оплату по количеству проживающих с момента их заселения.

3.3.15. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.16. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов «Управляющей организации» и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учёта, а для ликвидации аварий в любое время.

3.3.17. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг.

3.3.18. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением «Управляющей организацией» её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого «Заказчик» может участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг «Управляющей организацией», связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов за свой счёт. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения «Управляющей организацией» своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчёта о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе по согласованию с «Управляющей организацией» «Заказчик» может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами, выполняемые лично или третьими лицами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4. Цена договора и порядок расчётов

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается общим собранием собственников и указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

4.1.1. Расчёт коммунальных услуг производится исходя из цен и тарифов на оплату жилья и коммунальные услуги, утверждаемых уполномоченными органами и

подлежит перерасчёту при их изменении (установление новых цен и тарифов).

4.1.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истёкшим месяцем.

4.1.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платёжных документов.

4.1.4. В выставляемом «Управляющей организации» платёжном документе указываются:

- расчетный счёт, на который вносится плата;
- площадь помещения;
- количество проживающих (зарегистрированных) граждан;
- объём (количество) потреблённых коммунальных услуг;
- установленные тарифы на коммунальные услуги;
- размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учётом исполнения условий настоящего Договора;
- сумма перерасчёта, задолженности «Заказчика» по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.1.5. «Заказчик» вносит плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома «Управляющей организации» в соответствии с реквизитами, указываемыми платёжном (информационном) документе.

4.1.6. Не использование помещений «Заказчиком» не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг (освещение мест общего пользования и т.п.).

4.1.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.1.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, (неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме), стоимость работ уменьшается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. В случае отсутствия услуги более чем на треть - снятие стоимости не оказанной услуги производится в полном объеме.

4.1.9. «Заказчик» 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.

4.1.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги «Управляющая организация» применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.1.11. «Заказчик» вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более дли-

тельные периоды, потребовав от «Управляющей организации» обеспечить предоставление ему платёжных документов.

4.1.12. «Управляющая организация» 1 раз в год осуществляет корректировку размера платы за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, сбор, вывоз и утилизацию отходов.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги.

4.2.1. Плата за отопление вносится «Заказчиками» по факту на основании действующего законодательства.

4.2.2. Плата за коммунальные ресурсы, потреблённые на общедомовые нужды, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4.2.3. «Заказчик» производит расчёты с «Управляющей организацией» за коммунальные услуги на основании норм потребления и тарифов, утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учёта;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учёта в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учёта в помещении;
- при нарушении сроков поверки приборов учёта, указанных в паспортах производителя.

4.2.4. При отсутствии индивидуальных приборов учёта электрической энергии расчёт потребления электрической энергии производить для конкретного «Заказчика» в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2.5. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учёта, не превышающий 30 календарных дней, объёмы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчёта размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объём отведённых бытовых стоков, определённые по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учёта составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учёта.

4.2.6. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает «Управляющая организация» (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчёт размера платы за потреблённые без надлежащего учёта коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.2.7. Индивидуальные (поквартирные) приборы учёта могут считаться коммерческими т.е. их показания используются для расчёта размера платы за потреблённые услуги если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями завода-изготовителя и приняты «Управляющей организацией» в эксплуатацию.

4.2.8. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до двадцатого числа месяца, следующего за истёкшим на основании платёжных документов, представляемых «Управляющей организацией» до 10-го числа месяца, следующего за истёкшим месяцем.

4.2.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

4.2.10. В случае отсутствия «Заказчика» более 5 полных календарных дней в принадлежащем ему помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учёта и/или оборудованном индивидуальными приборами, не отвечающими требованиям установленным настоящим договором, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчёта оплаты коммунальных услуг, подтверждённого документами о фактическом месте нахождения «Заказчика» в этот период, оплату за коммунальные услуги не взимать с момента составления техническим специалистом «Управляющей организации» акта о закрытии и опечатывании вентилей холодного и горячего водоснабжения в помещении.

4.2.11. Возобновлять расчёты за коммунальные услуги по возвращению «Заказчика» в помещение с момента составления техническим специалистом «Управляющей организации» акта о приведении вентилей холодного и горячего водоснабжения в рабочее состояние.

4.2.12. В случае самовольного повреждения или снятия пломб с приборов учёта, а также в случае их нарушения, перерасчёт не производится.

4.2.13. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, «Управляющая организация» производит перерасчёт размера платы коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

4.3. Очередность погашения требований по денежным обязательствам «Заказчиков» перед «Управляющей организацией» определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.3.1. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.1. «Управляющая организация» несет ответственность по настоящему Договору в объёме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, «Заказчик» обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором, а также судебные издержки.

5.1.3. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Заказчика» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги «Управляющая организация» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с «Заказчика» материального ущерба с момента обнаружения данного факта.

5.1.4. В рамках настоящего Договора собственник помещения в доме не несёт ответственности за действия (бездействие) другого собственника помещения, в том числе - по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

5.2. Условия освобождения от ответственности

5.2.1. «Управляющая организация» несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. «Заказчики» не отвечают по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по их поручению.

5.2.3. «Управляющая организация» не несёт ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги;
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением «Заказчиком» 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.).
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если «Заказчик» не профинансировали его содержание и ремонт.

5.2.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Осуществление контроля обязательств по договору.

6.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания «Заказчиком» актов выполненных работ и оказанных услуг «Управляющей организации»;
- предоставления отчётности «Управляющей организацией»;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с «Управляющей организацией» сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приёмке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования «Управляющей организации» на обращения «Заказчики», с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) «Управляющей организации»;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным тре-

бованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. Если в указанный срок «Управляющая организация» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

– нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества «Заказчика» или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Заказчика» и (или) проживающих в жилом помещении граждан. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы «Заказчика» за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

– неправомерные действия «Заказчика»;

– неправомерные действия «Управляющей организации».

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей «Управляющей организации» и «Заказчика». Если в течение двух часов в дневное время или трёх часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель «Управляющей организации» не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Заказчика», описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии).

6.6. Акт составляется в присутствии «Заказчика, права которого нарушены. При отсутствии «Заказчика» Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается «Заказчику».

6.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для «Управляющей организации» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут

7.2.1. В одностороннем порядке:

7.2.1.1. По инициативе «Заказчика» в случае:

а. принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чём «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б. если «Управляющая организация» не выполняет условий настоящего Договора.

7.2.1.2. По инициативе «Управляющей организации», о чём Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает.

7.2.2. По соглашению сторон.

7.2.2.1. Прекращение действия настоящего договора в связи с определённым основанием или по причине неудовлетворительного исполнения его условий является последним средством, и к нему следует прибегать только в случае систематического неудовлетворительного исполнения условий договора со стороны «Управляющей организации». Прекращение договорных отношений не должно иметь место до тех пор, пока с обеих сторон не будут исчерпаны все средства по преодолению недостатков исполнения договора. Такие средства должны включать (но не ограничиваться): проведение совместных инспекций жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства с целью выявления недостатков; составление планов мероприятий, которые необходимо осуществить «Управляющей организации» по устранению недостатков; определение конечных сроков устранения недостатков

7.2.2.2. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.3.1. В случае ликвидации «Управляющей организации».

7.3. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации «Управляющая организация» вправе потребовать от «Заказчика» возмещения расходов, понесенных «Управляющей организацией» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесённых до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение договора «Заказчиком» возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома. При этом обязательства «Заказчика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения «Заказчиком» указанных расходов.

7.6. Договор считается расторгнутым после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между «Управляющей организацией» и «Заказчиком».

7.7. Расторжение Договора не является для «Заказчика» основанием для прекращения обязательств по оплате произведённых «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.8. В случае переплаты «Заказчиком» средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения «Управляющая организация» обязана уведомить «Заказчика» о сумме переплаты. Получить от «Заказчика» распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств по указанным им реквизитам.

7.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) «Заказчиками» на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с «___» _____ 201__ г. и действует до «___» _____ 201__ г.

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

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.4. Договор составлен на 14 страницах и содержит три Приложения.


11. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация	Заказчик
ООО «УК «КамГрад-Сервис» ИНН 4101155417 ОГРН 1124101014003 Юридический адрес: 683902, г. Петропавловск Камчатский, ул. Маршала Блюхера д.43, кв.38 Банковские реквизиты: р/с 40702810200260000026 ПАО «Дальневосточный банк» г. Владивосток к/с 30101810900000000705 БИК 040507705	Собственники помещений многоквартирного дома, действующие на основании Протокола общего собрания №__ от «___» _____ 201__ г. _____/_____/_____ _____/_____/_____
Генеральный директор _____ /Зайков М.Ю./	

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Наименование жилищной услуги	Единица измерения	Количество единиц в месяц	Размер платы на единицу измерения (руб.)
Содержание общего имущества МКД	м ²	общая площадь помещения	24,76
Ремонт общего имущества МКД	м ²	общая площадь помещения	_____*

*- размер платы за текущий ремонт общего имущества устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с учётом предложений Управляющей организации.

Управляющая организация	Заказчик
<p>ООО «УК «КамГрад-Сервис»</p>  <p>Генеральный директор _____ / Зайков М.Ю. /</p>	<p>Собственники помещений многоквартирного дома, действующие на основании Протокола общего собрания № __ от «__» _____ 201_ г.</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>Управляющая Компания _____ / _____ /</p>

Перечень услуг и работ
по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
Содержание

Виды работ	Периодичность, сроки исполнения
Основные работы	
1. Обслуживание и уборка лестничных клеток	
Подметание лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю
Влажная уборка лестничных площадок, маршей	2 раза в месяц
Влажная уборка стен, окрашенных масляной краской, дверей, окон, отопительных приборов, почтовых ящиков, подоконников, шкафов для электрощитов, плафонов, обметание пыли с потолков	2 раза в год
Уборка подвалов	2 раза в год
Дератизация	2 раза в год
Дезинсекция	2 раза в год
2. Уборка территории домовладений (ручная)	
в том числе:	
2.1 Зимний период	
Очистка территории от уплотнённого снега с уборкой площадки перед входом в подъезд	по мере необходимости
Подметание свежеснегавшего снега толщиной слоя до 2-х сантиметров	по мере необходимости в рабочие дни
Очистка территории от наледи (ручная)	по мере необходимости
Посыпка территории песчано-солевой смесью	по мере необходимости
Очистка кровли, козырьков от снега и скалывание сосулек	по мере необходимости
2.2 Летний период	
Подметание придомовой территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	2 раза в неделю
Уборка травы и мусора с отмосток зданий	2 раза в сезон
Уборка и покос газонов	2 раза в сезон
Уборка площади перед входом в подъезд	1 раз в 2 дня
3. Общестроительные работы (на местах общего пользования)	
Закрытие слуховых окон, люков и входов в чердак	2 раза в год при проведении сезонного осмотра
Проверка исправности вентиляционных каналов	2 раза в год при проведении сезонного осмотра
Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	разбитые стекла, сорванные створки и форточки - незамедлительно в зимнее время, 3 суток в летнее время, в рабочие дни
Осмотр конструктивных элементов зданий	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
а) центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация	
Наладка и регулирование систем ЦО и ГВС, ликвидация непрогрева, воздушной пробки	в течение 1 суток
Испытание и сезонная подготовка систем центрального отопления, ГВС, ХВС и канализация	1 раз в год

Работы связанные с тех.обслуживанием	По мере необходимости
б) внутридомовые электрические сети	
Замена перегоревших электроламп	в течение 3 суток
Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	не реже 1 раза в год
Ремонт запирающих устройств и закрытие замков групповых щитков и распределительных шкафов	постоянно
Проверка заземления электрокабелей	1 раз в 3 года
Замеры сопротивления контуров заземления	1 раз в 3 года
Проверка заземления стационарного оборудования	1 раз в 3 года
а) центральное отопление, ГВС, ХВС и канализация	
Устранение неисправностей аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	в течении 2 часов с момента поступления заявки
Отключение радиаторов при их течи	в течение суток
Замена сгона на трубопроводе при течи	в течение суток
Смена отдельных участков внутренних чугунных канализационных выпусков с зачеканкой раструбов	в течение суток
Замена вентилей, кранов	в течение 3-х суток
Установка бандажей на трубопроводе при течи	в течение суток
Смена участков трубопровода (до 2-х метров)	в течение суток
Ликвидация засора в канализации внутри строения (не по вине проживающих)	в течение смены
Ликвидация засора канализационных труб «лежаков»	в течение смены
Заделка свищей и зачеканка раструбов	в течение смены
Ремонт запорной арматуры	в течение смены
Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	в течение смены
Электроснабжение	
Замена (восстановление) плавких вставок	в течение суток
Замена (восстановление) неисправных участков электрической проводки распределительной сети	в течение суток
Замена автоматических, пакетных выключателей	в течение суток
Замена неисправного выключателя в местах общего пользования	в течение суток
Восстановление повреждённого, зануляющего, заземляющего провода	в течение суток

Ремонт общего имущества

Виды работ
1. Фундаменты
Заделка и расшивка швов, трещин, устранение местных деформаций путём перекладки, усиления стяжки и др.
Восстановление повреждённых участков вертикальной гидроизоляции фундаментов; ремонт отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов
Устройство и ремонт вентиляционных продухов
Восстановление и ремонт отмостки
Восстановление приямков
2. Стены и фасады
Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков блочных стен

Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей
Восстановление повреждённых участков штукатурки и облицовки, краски
Восстановление, ремонт стальных деталей крепления, защита стальных элементов от коррозии
3. Перекрытия
Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий на лестничных клетках
Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях; заделка неплотностей вокруг трубопроводов, проходящих через перекрытие
4. Крыши
Все виды работ по устранению неисправностей стальных и других кровель из штучных материалов (до 50%), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.
Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.
Замена участков парапетных решёток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления
Восстановление вентиляционных коробов
Восстановление и ремонт вентиляционных продухов
Ремонт слуховых окон и выходов на крыши
Малый ремонт отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений
Установка пружин, упоров в подъезде
Смена оконных и дверных приборов
Смена остекления
Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок
Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков
Частичная замена и укрепление металлических перил, поручней
Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей
Устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал и подъезд
7. Полы
Устранение повреждений отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу
8. Внутренняя отделка мест общего пользования
Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовка стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками
Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)
9. Центральное отопление
Смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов в помещениях общего пользования, запорной и регулировочной арматуры
Установка воздушных кранов
Восстановление утепления труб в подвалах и чердачных помещениях
Ремонт магистрального трубопровода
Замена стояков и радиаторов (без стоимости радиаторов отопления) в жилом помещении
10. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение
Ремонт, замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, реви-

зий; уплотнение соединений, утепление, укрепление трубопроводов, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы
Смена отдельных водоразборных кранов, запорной арматуры
Закрытие отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами
11. Электроснабжение и электротехнические устройства
Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир
Замена вышедших из строя электроустановочных изделий в местах общего пользования
Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования
Ремонт вводно-распределительных устройств
Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий; замена приборов учёта электрической энергии внутридомовых электрических сетей
12. Внешнее благоустройство
Содержание объектов благоустройства
13. Ремонт специальных общедомовых технических устройств
Ремонт и техническое обслуживание приборов учёта тепловой энергии
Техническое обслуживание домофонных систем

Управляющая организация

Заказчик

<p>ООО «УК «КамГрад-Сервис»</p> <p>Генеральный директор _____ / Зайков М.Ю./</p>	<p>Собственники помещений многоквартирного дома, действующие на основании Протокола общего собрания № __ от «__» _____ 201_ г.</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>_____ / _____ /</p>
--	--

Состав и характеристики общего имущества многоквартирного дома

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 подобных мероприятий;

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.

5) Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;

на системах теплоснабжения - отвод к регистру отопления до контргайки;

на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура на стояке (первый вентиль);

на системе канализации - до первого раструба в помещении;

по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т. п.) провод квартирной электросети до электросчётчика.

Управляющая организация

Заказчик

<p>ООО «УК «КамГрад-Сервис»</p> <p>Генеральный директор _____/ Зайков М.Ю./</p>	<p>Собственники помещений многоквартирного дома, действующие на основании Протокола общего собрания № __ от «__» _____ 201_ г.</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>_____ / _____ /</p>
---	--