

Договор

на управление многоквартирным домом
расположенного по адресу: г.Томск А. Черныш. 96 от 22

г. Томск

" " 20__ года

Собственники жилых помещений:

1) _____ в лице
2) _____
3) _____
основного квартиросъемщика, действующего на основании паспорта гражданина РФ _____ № _____
выданный _____, именуемые в дальнейшем
«Собственники» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Мой дом»,
именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Ротарь Ирина Анатольевна, действующего
на основании Устава с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор на
оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по
адресу: г. Томск, ул. _____.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания
собственников жилых помещений многоквартирного дома от " " 200__ г.
1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилых помещений многоквартирного
дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в
многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Общее имущество - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более
одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и
нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные
шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иные
обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши,
ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-
техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и
обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами
озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного
дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади
помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных
нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает работы, выполняемые постоянно или с
установленной периодичностью с целью сохранения конструктивных элементов здания, общего внутридомового
инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-
гигиенического состояния, в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций,
технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования,
приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества и оборудования жилого дома к сезонной
эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений
Государственных инспекционных органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе и оборудовании жилого дома, восстановление условий
жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подъездов, чердака, подвала жилого дома и его придомовой
территории.

- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-
технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей
(восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для
поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории.

3. Предмет Договора

3.1. «Управляющая компания» по заданию «Собственника» за плату оказывает услуги по содержанию и
выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Томск, ул.
_____ включая аварийное обслуживание жилого помещения собственника. После
подписания сторонами настоящего договора, «Управляющая компания» является организацией, уполномоченной
Собственником оказывать услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества
многоквартирного жилого дома и на прилегающей территории данного дома. А именно:

3.1.1. выбор обслуживающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет
Собственника;

3.1.2. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего
имущества в многоквартирном доме, путем заключения от имени и за счет Собственника договоров с обслуживающими
организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;

3.1.3. контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями, в т.ч.
объема, качество и сроков предоставления Собственнику жилищных и прочих услуг

3.1.4. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

3.1.5. начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание, текущий и прочие услуги, с правом
передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

3.1.6. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств,
участие в составлении соответствующих актов;

3.1.7. подготовку предложений Собственника по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему
ремонту и расчет расходов на их проведение;

3.1.8. проверку технического состояния общего имущества;

3.1.9. организацию аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за
счет Собственника соответствующих договоров;

3.1.10. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания,
текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

3.1.11. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на
многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленной
законодательством РФ;

3.1.12. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся
основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме - карт прописки, договоров
найма, аренды и др.

3.1.13. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействия) обслуживающих и прочих
организаций;

3.1.14. выдачу Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий;

3.1.15. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

3.1.16. составление перечня общего имущества;

3.1.17. работы по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и оказание услуг осуществляются
обслуживаемыми организациями в рамках денежных средств, оплачиваемых Собственниками многоквартирного жилого
дома;

3.2. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между «Сторонами» и подразумевает, что не
существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между
сторонами относительно данного жилого дома и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и
эксплуатации.

3.3. Факт передачи данного жилого дома «Управляющей компании» подтверждается:

- протоколом сессийной комиссии по итогам голосования собственников жилого дома;
- актом приема - передачи технической документации на жилой дом;

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Общие обязанности «Собственника» и «Управляющей компании»:

4.1.1. В своей деятельности «Собственник» и «Управляющая компания» обязаны руководствоваться: Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Указами Президента РФ, Постановлениями Правительства РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативно-правовыми актами РФ, а также законами Томской области, постановлениями и распоряжениями Губернатора Томской области и мэра г. Томска, в части, не противоречащей действующему законодательству и правовым актам, а также решениями общих собраний собственников многоквартирного дома.

4.1.2. Содержать здание, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

4.1.3. «Собственник» и «Управляющая компания» обязаны совместно:

- уточнить границы придомовой территории, то есть земельный участок, закрепленного за домом;

- в зависимости от состояния объектов определить очередность проведения работ по текущему ремонту;

- составить план проведения работ (исходя из суммы ежемесячно собираемых денежных средств и установленной очередности проведения работ) и график проведения работ, который должен быть размещен на информационном щите и доступен для собственников. План составляется на один год;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества, не допускать его порчи или повреждения;

- контролировать оплату собственниками по счет-квитанциям за оказанные услуги и выполненные работы. При неуплате принимать меры в пределах правовых норм (взыскание задолженности в судебном порядке с начислением пени за несвоевременную оплату);

- требовать от собственников соблюдения Правил пользования жилым помещением, содержания дома и придомовой территории.

4.1.4. Выполнение как планируемых по заявкам собственников, так и аварийных работ, должно подтверждаться подписями этих собственников или Управляющего дома.

4.2. Управляющая компания обязуется:

4.2.1. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента подписания его в силу.

4.2.2. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственную – финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.2.3. Качественно выполнять собственные или привлеченными силами и средствами работы по содержанию общего имущества жилого дома.

4.2.4. Обеспечивать нормальный тепловой контур в подвале, на чердаке, в подвале, на лестничных площадках. Добиться автоматического регулирования теплового режима в соответствии с планом проведения работ. Нести материальную ответственность за неоправданные теплопотери, утечки горячей и холодной воды. Исключить неконтролируемые, необоснованные сбросы.

4.2.5. Качественно и в установленные сроки выполнять собственными или привлеченными силами и средствами работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04-2004 и в соответствии с планом и графиком выполнения работ.

4.2.6. Сдавать Собственнику выполненные работы и услуги по актам сдачи и приемки работ и по форме КС-2.

4.2.7. Не допускать завышения объемов выполненных работ и расценок на них.

4.2.8. Производить скрытые работы в присутствии представителей Собственника.

4.2.9. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание с неотложным устранением причин аварии.

4.2.10. Вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, а также делопроизводство.

4.2.11. Осуществлять ведение паспортного учета, регистрацию граждан по месту жительства и пребывания, снятие граждан с регистрационного учета, выдачу справок с места жительства, составление необходимых сведений о проживающих и т.п.

4.2.12. Вести постоянный учет поступающих на свой счет денежных средств и их расходований по дому. Данная информация должна быть доступной для Собственника. Все денежные операции, разного рода выплаты, касающиеся имеющихся денежных средств по дому, в обязательном порядке согласовывать с Правлением дома.

4.2.13. Вести лицевые счета собственников квартир в доме.

4.2.14. Вносить изменения в перечень и состав работ и услуг, предоставляемых Управляющей компанией по содержанию и ремонту жилья в соответствии с настоящим Договором, только на основании решения общего собрания собственников жилого дома или на основании решения Правления дома и оформлять в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.2.15. По запросу Правления дома предоставлять ему необходимую документацию и давать необходимые пояснения.

4.2.16. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.1 и 7.2 Договора. Проводить личный прием собственников.

4.2.17. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции в срок до 5 числа текущего месяца за прошедший месяц.

4.2.18. Производить сбор платежей, установленных в п. 5.1. Договора.

4.2.19. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами, и разрешать возникающие конфликтные ситуации.

4.2.20. Обеспечивать собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.2.21. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ежегодно - в первом квартале следующего года.

4.2.22. Поддерживать в необходимом санитарном состоянии все технические помещения дома. 4.2.23

Своевременно информировать собственников через объявления о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

4.2.23. Защищать интересы Собственников во взаимоотношениях с организациями и предприятиями, предоставляющие тепло, горячую и холодную воду, обеспечивающими работу канализации, очистку стоков, электроснабжение, работу лифтов, производящими вывоз мусора.

4.2.24. Выполнять за отдельную плату работы по внутриквартирному ремонту по заявкам собственников и по совместно утвержденным расценкам.

4.2.25. В случае расторжения настоящего Договора, за 30 (тридцать) дней до даты его расторжения передать техническую документацию на дом и иные, связанные с управлением дома документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ (ЖСК), иному потребителю коммунального кооперативу, либо в случае непосредственного управления домом собственниками жилых помещений в таком доме собственнику, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления, а если такой собственник не указан – любому собственнику помещения в таком доме.

4.3. Управляющая компания имеет право:

4.3.1. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.3.2. Производить проверку работ установленных приборов учета тепловой энергии многоквартирного дома и сохранности пломб, не чаще 1 раза в 6 месяцев.

4.3.3. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных в п. 4.4.12. Договора.

4.3.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3.5. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.3.6. Требовать от Собственника и проживающих с ним жильцов обеспечения необходимых условий для проведения ремонтных работ.

4.3.7. Требовать от каждого собственника помещений в доме своевременную оплату за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также за дополнительные работы, согласованные с Собственником, в полном размере и в установленные сроки.

4.3.8. Ежемесячно проводить анализ дебиторской задолженности населения по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги и требовать от собственников – должников её погашения. В случае просрочки платежей свыше трех месяцев, Управляющая компания вправе взыскать сформированную задолженность в судебном порядке.

4.3.9. Отказывать собственнику в выполнении некоторых видов запланированных работ не угрожающих жизни и здоровью людей и порчи общего имущества дома при недостатке финансовых средств, оплаченных собственниками дома, или при наступлении непредвиденных обстоятельств, предварительно уведомив об этом Собственника.

4.4. Собственник обязуется:

4.4.1. В лице Правления дома постоянно участвовать в управлении домом, тесно и постоянно сотрудничать с Управляющей компанией.

4.4.2. Организовывать и проводить общие собрания собственников дома.

4.4.3. Непосредственно участвовать в осмотре общей собственности и оценке его состояния, составлении годовых и планов проведения ремонтных работ, смет. В необходимых случаях приглашать экспертов.

4.4.4. Систематически контролировать сроки, качество и объемы выполнения услуг и ремонтных работ Управляющей компанией, принимать выполненные работы по актам и форме КС-2.

4.4.5. Своевременно, в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

4.4.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно – гигиенические, экологические, архитектурно – градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.4.7. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

- о смене собственников. Сообщать Управляющей компании Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права, а также предоставить договор купли –продажи жилого помещения, арренты, найма, и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.4.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией.

4.4.9. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках Договора.

4.4.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.4.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.4.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.4.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.4.14. Исполнять иные обязанности, установленные Правительством Российской Федерации.

4.4.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.4.16. Обеспечить доступ в жилое помещение любое время только для устранения аварии, остальное в заранее согласованное время. Должностных лиц (работников) Управляющей Компании для проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а так же в целях контроля за эксплуатацией жилых помещений.

4.4.17. Выделять своих представителей по запросу Управляющей компании для оперативного разрешения вопросов, возникающих при оказании услуг и выполнении работ в рамках настоящего Договора.

4.5. «Собственник» имеет право:

4.5.1. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании.

4.5.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.

4.5.3. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменения размера и порядка их оплаты.

4.5.4. Получать достоверную информацию о деятельности Управляющей компании.

4.5.5. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

4.5.6. Требовать от Управляющей компании (обслуживающих организаций) устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.5.5. Владеть, пользоваться, распоряжаться помещением и принадлежанием ему имуществом, находящимся внутри помещения.

4.5.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников с участием Управляющей компании по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

4.5.8. Принимать на общем собрании собственников многоквартирного дома решение о необходимости проведения капитального ремонта, об оплате расходов на его проведение с учетом предложений Управляющей компании.

4.5.9. Выбрать Ревизионную комиссию в целях контроля работы и исполнения обязательств;

4.5.10. В случае аварийной ситуации обращаться в Управляющую компанию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.5.12. Осуществлять другие права, предусмотренные нормативно-правовыми актами РФ, Томской области и города Томска применительно к настоящему договору.

4.6. «Собственник» не вправе

4.6.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с

Управляющей компанией или по решению общего собрания собственников;

4.6.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;

4.6.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

4.6.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

4.6.5. Самостоятельно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

4.6.6. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

4.6.7. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4.6.8. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общей собственности в многоквартирном доме соразмерно своей доли в этой собственности.

5.2. Общий размер платежа для каждого собственника складывается из размера платы за:

а) содержание общего имущества жилого дома;

б) текущий ремонт жилья;

в) вывоз мусора;

г) пользование лифтом;

д) обслуживание приборов учета тепловой энергии (в жилых домах, оборудованных приборами учета).

5.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества, включает в себя плату за услуги и работы по:

- управлению многоквартирным домом

- переводу денежных средств собственников, на счет Управляющей компании.

- по начислению, обработке платежей и печати «счетов за жилищно-коммунальные услуги»

- содержанию общего имущества

- текущему ремонту общего имущества.

5.4. Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, оказанные Управляющей компанией, составляет 14,9% (четырнадцать целых девять десятых процентов) от утвержденного и действующего тарифа по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.5. Размер платы за услуги и работы по переводу денежных средств собственников на счет Управляющей компании, по начислению, обработке платежей и печати «счетов за жилищно-коммунальные услуги» составляет согласно заключенным договорам со специализированными организациями.

5.6. Размер платежа за содержание и ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома для собственника жилого помещения в месяц определяется как произведение общей площади этого помещения на размер платы за содержание и ремонт общего имущества за один м² площади квартиры (тариф).

5.7. Размер платы за ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на основании действующего законодательства РФ.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии (или неисправности приборов учета), исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном порядке на тариф по соответствующей услуге, также утвержденный в установленном порядке. Коммунальные услуги включают в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.9. Оплата собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленной Управляющей компанией счет-квитанции.

5.10. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.11. Изменение тарифа происходит в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, с изменением в актах органов местного самоуправления.

5.12. В срок до пятого числа месяца, следующего за отчетным, Управляющая компания, либо по решению собственников, уполномоченная организация, предоставляет по каждому жилому помещению счет (платежную квитанцию), в которой указывает расчет оплаты по видам услуг (содержание общего имущества, текущий ремонт).

5.13. Оплата работ и услуг по настоящему договору осуществляется собственником путем перечисления

Приложение N 1
к Договору на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома от " " 20 г.

Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту

Общее имущество многоквартирного дома (при наличии):

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное и техническое помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколи;
- несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, вклочающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подьезды, входные двери, подьездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- земельный участок, размер и границы которого определены в соответствии с требованиями земельного и градостроительного кодексов. В случаях, если границы земельного участка под многоквартирным жилым домом в установленном порядке не определены, используются размеры и границы придомовой территории, установленные органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

Содержание общего имущества дома

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранения конструктивных элементов здания, общего придомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обслуживания, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предположений Государственных инспекторских органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подьездов, чердака, подвала и придомовой территории.

Работы по содержанию:

- По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переклеивание режимов работы водосточных, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отвалов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водосточков, системы отвода вод, скашивание наледи и сосулек.

- По внутреннему инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перегревов с установкой шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилей, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей, задвижек, уплотнение стенов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков,

уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.

- По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скос травы, уборка и рыхление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подьездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подьездов, очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений.

Ремонт общего имущества дома

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Работы по текущему ремонту:

- По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подьездных дверей, оконных блоков, заполнения, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотнические и другие работы в местах общего пользования.

- По внутреннему инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лекажах, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов.

- По придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

Реквизиты сторон

«Собственник»

«Управляющая компания»
ООО Управляющая Компания «Мой дом»

634063, г. Томск, ул.Ивана Черных,54 тел.:

(3822) 66-20-18

ИНН 7017177224, ОГРН 101701700001

Р/счет № 4070281001003000159001

К/счет № 4801018102000000000774

БИК 046090704 документов

Директор _____

ИНН 7017177224

* ТОМСК *

РОССИЯ

Паспорт № _____

дата выдачи « _____ » г.

код подразделения _____

Свидетельство о праве собственности:

дата выдачи: « _____ » г.

Подпись: _____ /