

2.2.11 информировать «Собственника» об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере;

2.2.12. своевременно и надлежащим образом организовывать выполнение перечня и объемов работ, услуг с соблюдением правил и норм действующего законодательства РФ, условиями настоящего договора;

2.2.13. надлежащим образом, в пределах своих полномочий и с учетом возможностей выполнять индивидуальные задания «Собственника»;

2.2.14. при осуществлении своей деятельности обеспечивать сохранность общего имущества;

2.2.15. ежегодно, в течение первого квартала текущего года, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в другой форме по их обращению, представлять отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год;

2.2.16. по запросу «Собственника» предоставлять ему информацию о деятельности «Управляющей организации» по управлению многоквартирным домом, обо всех видах работ и оказываемых услуг, по тому же дому где проживает собственник;

2.2.17. соблюдать строгую⁰ конфиденциальность в отношении информации, переданной «Управляющей организации» (ее уполномоченному представителю) «Собственником», в соответствии с п. 2.1.6. настоящего договора;

2.2.18. за 30 дней до прекращения настоящего договора передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным жилым домом документы представителю выбранной организации, либо собственнику помещения в таком доме, указанному в решении общего собрания собственников многоквартирного дома* либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме;

2.2.19. руководствуясь решением Сессии районного совета по вопросам тарифов на жилищно-коммунальные услуги вносить обоснованные предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в доме, а также выносить на обсуждение при необходимости иные вопросы по управлению;

2.2.20. выполнять обязанности, связанные с управлением многоквартирным домом и защитой интересов «Собственника»).

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. «Собственник» имеет право:

3.1.1. лично или посредством уполномоченного представителя осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

3.1.2. при выявлении недостатков в работе или оказанных услугах по вине «Управляющей организации», требовать от последней устранения таких недостатков. Факт выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, по устранению недостатков а также стоимость произведенных работ, услуг должны быть подтверждены письменно, в том числе представителем «Управляющей организации»

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1. самостоятельно определять способы оказания услуги выполнения работ;

3.2.2. при наличии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги взыскивать, в установленном законом порядке с «Собственника» сумму задолженности по платежам, ущерб вследствие полкой или частичной неоплаты, пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, начисляемую на сумму задолженности за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно;

3.2.3. прекращать предоставление коммунальных услуг через один месяц после письменного уведомления (до ликвидации задолженности) в случае просрочки оплаты более шести месяцев.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора складывается из совокупности платы за коммунальные услуги, платы и содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Цена договора без стоимости капитального ремонта на момент подписания договора составляет: 6,65 ЕХЩ, ° ' кв.м. общей площади жилого помещения при численности проживающих £ человек и действует до принятия нового тарифа на ЖКУ (решения)

Стоимость капитального ремонта (инвестиционной составляющей) - 1,30 руб/м².

Стоимость содержания жилья и коммунальных услуг может меняться в одностороннем порядке в связи с изменением уровня инфляции, уровня потребительских цен и прочих факторов влияющих на удорожание цен.

4.2. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.3. В случае изменения тарифов содержания жилья и ЖКУ цена настоящего договора подлежит изменению. При этом соответствующие изменения в настоящем договоре считаются внесенными и согласованными сторонами с момента введения новых тарифов.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний прибора учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Расчеты по настоящему договору производятся «Собственником» (квартиросъемщиком) квартиры лично (или его представителем, арендатором, нанимателем) путем внесения наличных денежных средств в соответствующий

платежный пункт, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Управляющей организации» на основании платежного документа.

4.6. Расчеты за весь комплекс работ и услуг, производятся не позднее десятого числа месяца, следующего за отчетным.

4.7. Работы и услуги, не оговоренные настоящим договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями «Собственника» за его счет, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей «Управляющей организации», его подрядных организаций.

4.8. Оплата дополнительных работ, услуг по индивидуальным заявкам «Собственника» производится на основании отдельного соглашения с этими организациями и внесения авансовой оплаты наличных денежных средств в их кассу, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет в порядке предварительной оплаты, согласно расчета-сметы, согласованной с «Собственником».

4.9. Поступающие от «Собственника» финансовые средства на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества расходуются «Управляющей организацией» по принципу максимальной целесообразности и только на общее имущество многоквартирного дома кроме части, необходимой на оплату управленческих услуг «Управляющей организации».

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если не выполнение таковых явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате военных действий, землетрясения, наводнения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступления в законную силу нормативных правовых актов или решений органов местного самоуправления не позволяющих надлежащим образом осуществлять свои обязательства, а равно не отвечает за сохранность имущества «Собственника» в случаях спасения жизни, здоровья граждан и (или) их имущества, при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера;

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

5.5. Управляющая организация не несет ответственности за действия 3-х (третьих) лиц и подрядных организаций, фактически выполняющих работы.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение одного года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. На основании решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома либо Управляющей организацией стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор путем составления отдельного соглашения, подписанного сторонами либо их уполномоченными представителями. Сторона - инициатор в течение 14 недель со дня принятия решения о досрочном расторжении настоящего договора обязана направить другой стороне уведомление.

6.4. В случае не достижения сторонами согласия о досрочном расторжении настоящего договора, одностороннее расторжение осуществляется в судебном порядке.

6.5. Никакие изменения и дополнения к настоящему договору не имеют силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны сторонами.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. «Управляющая организация» совместно с «Собственником» (его уполномоченным представителем*) осуществляет контроль за качеством поставляемых коммунальных услуг и в случае обнаружения отклонений от установленных ГОСТов и иных норм, установленных в РФ, фиксируют такие нарушения в соответствующих актах с привлечением (при необходимости) соответствующих специалистов и независимых экспертов, а также в присутствии представителей органов, осуществляющих надзор и контроль в данной отрасли.

7.2. При возникновении споров в связи с выполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются путем переговоров.

7.3. При не достижении соглашения, споры разрешаются в установленном законом порядке.

7.4. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

7.5. Дефекты и недостатки (включая строительные) многоквартирного дома, существующие на момент подписания настоящего договора, отражаются в акте приема-передачи общего имущества многоквартирного дома.

7.6. Разграничение эксплуатационной ответственности между «Управляющей организацией» и «Собственником» устанавливается актом разграничения, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение).

7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»
п. Чернянка №5 Октябрьская, 34

«Собственник» (квартиросъемщик)

1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ВНУТРИДОМОВОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

І Г И Д И М О В Ш О

Вид работ 1	Состав работ 2	Периодичность 3
Санитарно-технические работы	• проведение осмотров (обследований) инженерного оборудования и коммуникаций зданий перед началом отопительного сезона.	1 раз в год
	• осмотр после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. -устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удовлетворительного функционирования.	В течение 1-х суток В течение 3-х суток
	-прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске.	В течение 1-х суток
	• устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование.	В течение 3-х суток
	-ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.	1 раз в год
	-выполнение работ по устранению неисправностей по заявкам жильцов.	По мере поступления заявок
Работы по ремонту электросетей и электрооборудования	• проведение осмотров (обследований) электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезонной эксплуатации (весеннее-летний и осеннее-зимний периоды).	2 раза в год
	• осмотры после аварийных повреждений, пожаров явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
	ремонт электрооборудования служебных и вспомогательных помещений	По мере необходимости
	-ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств.	По мере необходимости
	-ремонт и смена светильников. Замена ламп накаливания. Смена автоматов, пак-етных переключателей, устройств защитного отключения (УЗО) выключателей. Смена отдельными местами электропроводки.	По мере необходимости По мере поступления
	- устранение неисправности по заявкам жилья.	
Сварочные работы	-проведение ежегодных осмотров инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона в целях выявления течи сварочных швов.	1 раз в год
	-выполнения сварки деталей, узлов, конструкций и трубопроводов во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры.	В течение 3-х суток
	• замена аварийных участков трубопроводов длиной до двух метров систем центрального отопления и горячего водоснабжения.	В течение 1-х суток
Плотницкие работы	-осмотр послеаварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
	-проведение осмотров помещений здания, его деревянных конструкций в период подготовки к сезонной эксплуатации (весеннее-летний и осеннее-зимний периоды).	2 раза в год
	• ремонт деревянных лестниц, перил и противопожарных площадок.	По мере необходимости
Стекольные работы	-резка стекла по размерам и конфигурации	По мере необходимости
	• вставка стекол в деревянные, металлические, железобетонные пластмассовые и другие проемы, закрепление стекол и др.	По мере необходимости В период подготовки к работе в осеннее-зимний период и по мере необходимости
Столярные работы	-проведение осмотров помещений здания, его конструктивных элементов в период подготовки к	2 раза в год
	сезонной эксплуатации (весеннее-летний и осеннее-зимний периоды)	

	-осмотр после аварийных повреждений, пожаров, неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
	-работы по поддержанию в исправном состоянии оконных переплетов и дверных заполнений и их ремонт.	ПОСТОЯННО
	-замена створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен. Ремонт и установка пружин на входы в дверях.	По мере необходимости
	-устранение неисправностей по заявкам жильцов.	По мере поступления заявок
Ремонтно-строительные работы	-проведение осмотров помещений здания, его конструктивных элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весеннее-летний и осеннее-зимний периоды).	2 раза в год
	-ремонт штукатурки наружных стен, карнизов, откосов, оконных и дверных проемов помещений. Проверка состояния фасадов, мелкий ремонт, ремонт цементных полов на лестничных клетках (заделка выбоин!).	По графику текущего ремонта
	-укрепление элементов конструкций, угрожающих безопасности людей. Устранение неисправностей конструктивных элементов здания.	По графику текущего ремонта
	-осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
Работы по ремонту контрольно-измерительных приборов и автоматики	Выполнение непредвиденных работ	По необходимости
	-ремонт, регулировка, испытание, монтаж, наладка и сдача контрольно-измерительных автоматических и других приборов и механизмов специальной организацией • составление дефектных ведомостей и заполнение паспортов и аттестатов на приборы и автоматы.	1 раз в год в период подготовки к работе в осеннее-зимний период
Работы по обслуживанию газовых систем и общедомовых технических устройств	• техническое обслуживание вводного и внутреннего газопроводов жилых домов специализированной организацией Обслуживание систем дымоудаления.	ПОСТОЯННО

, ПЕРЕЧЕНЬ РДВОТ ПО РЕМОНТУ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Вид работ 1	Состав работ 2	периодичность 3
Кровельные работы	-проведение осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации (весеннее-летний периоды)	2 раза в год
	-осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
	-локализация протечек, устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли.	В течение 3-х суток (Для мягкой кровли при плюсовой температуре наружного воздуха)
Малярные работы	-проведение осмотров окрашенных поверхностей в период подготовки к сезонной эксплуатации (весеннее-летний и осеннее-зимний периоды)	2 раза в год
	-выполнение малярных работ, связанных с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов здания или оборудования в нем.	В течение 10 суток
	-выполнение работ по ликвидации последствий протечек, проведению и масляной окраски, стен, окон, труб в местах общего пользования» TM Устранение неисправностей по заявкам жильцов	В течение 2-х недель По мере поступления
	-осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
Штукатурные работы	-проведение осмотров состояния облицовки и штукатурки фасадов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весеннее-летний и осеннее-зимний периоды)	2 раза в год
	• осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	В течение 1-х суток
	*расшивка швов ранее выложенной кладки, смена подоконных плит и отдельных ступеней лестниц. Монтаж вентиляционных блоков и др.	По мере необходимости

	• герметизация стыков панелей.	По мере необходимости
Сварочные работы	• проведение осмотров конструктивных элементов зданий.	1 раз в год
	- выполнение сварки деталей, узлов, конструкций во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры и Дф	По мере необходимости
Подсобные работы	- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий.	В течение 3-х суток после проведения работ

3. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ТЕРРИТОРИЙ, ДОМОВЛАДЕНИЙ

ВИД РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
1	2

Холодный период

Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 1 см.	Через 3 часа во время снегопада
Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	Ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Подметание территории в дни без снегопадов	Ежедневно

Теплый период

Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	Ежедневно
Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см.	Ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка газонов	Ежедневно
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки

4. ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ if.nir.Tng

Вид работ	Вил оборудования на лестничных клетках
	Оборудование отсутствует
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Не реже 1 раза в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Не реже 1 раза в две недели
Влажная прогирка стен, дверей, плафонов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
Подметание пыли с потолков	1 раз в год
Мытье окон	2 раза в год
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в год

5. ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ ЛОКАЛИЗАЦИИ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ НЕОУХОДИМОСТИ ВЫПОЛНЕНИЯ АВАРИЙНОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ЗДАНИЙ

Неисправности инженерного оборудования	Предельные сроки
2	2

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Неисправности аварийного порядка в трубопроводах и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления), а также электрооборудования	В течение времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более 2 часов
Неисправности в распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа

Примечание; Сроки устранения неисправностей указаны с момента обращения заказчика или с момента обнаружения и исправности.

Акт

Разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное сооружение

м » 2010 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Паритет»

(наименование управляющей организации)
именуемая в дальнейшем «Управляющая организация» в лице
генерального директора Захаровой Н.А.

(должность, Ф.И.О. руководителя управляющей организации)
действующего на основании Устава, с одной стороны, и со стороны (квартиросъемщик) помещения
№ _____, дома № _____, корпус № _____ по _____ в п. Чернянка

1) _____
(Ф.И.О. собственников, иное лицо, являющееся полномочным представителем собственника)

2) _____

зарегистрированный(ые) _____

(адрес места регистрации)

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____ г.

(кем выдан)

паспорт серия _____ № _____ выдана _____ г.

(кем выдан)

документ, подтверждающий право собственности;

(вид документа, дата, место выдачи, выдавший орган)

площадь помещения (доли) _____ кв.м., с одной стороны, действующая на основании
норм Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно настоящему акту о нижеследующем:

№ п/п	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	СОБСТВЕННИК
1.	Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке	Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, после в-К"лючки" и ответвлениях от-плиякои. включая сантехническое оборудование, оборудованием приборы учета.
2.	СТОЯКИ внутридомовая системы отопления, отключающие устройства на ответвлениях от стояков.	Отключающие приборы и трубопроводы после _____
3.	Внутридомовая система электроснабжения \\\\ электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков электроэнергии), отключающие устройства на квартиру .	Внутриквартирные Устройства и приборы после отключающих устройств в линии щитках.
4.	Внутридомовая система канализации , общедомовый канализационный стояк вместе с приспособлениями и тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раstryба и ипробшнкаобщего стояка и оборудование.
5.	Внутренняя система газоснабжения до первого отключающего устройства (включая отключающее устройство)	Газовое и подключающее устройство.
		Примечание: несанкционированное оборудование на праве общей долевой собственности и его сохранность и надлежащее отвечать он лично.