Договор управления № Т4/70-П
многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 70, корп. —.

г. Екатеринбург « 01 » января 2009 года

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Радомир» в лице Генерального директора Мосрусова А.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Первомайская, дом 70, корп. —, кв. № — именуемый в дальнейшем "Собственник" (полностью перечисленные в Приложении №1); именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственники - субъекты гражданского права, право собственности которых на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - 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 иное 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. Состав общего имущества, которое обслуживается в соответствии с настоящим Договором, указано в Приложении №2 к настоящему Договору.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) – это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (если на стояках отопления имеются отсекающие отопительные приборы вентили – то и разводки от отопительных приборов до данных вентилей);
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей 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.

Коммунальные услуги - отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления), горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения), холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования), электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвала, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение входных групп), газоснабжение, водоотведение.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., согласно перечня работ, установленном в Приложении №3 настоящего Договора.

Услуги по управлению – перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в Приложении №5 настоящего Договора.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Первомайская, дом 70, копр. —, от имени и по поручению Собственников заключить договора на предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "29" августа 2008 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 2-х недель со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Обеспечить путем заключения договоров с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов, а также путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества, а именно:

- холодное водоснабжение – бесперебойная круглосуточная[1] подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;
- горячее водоснабжение – бесперебойная круглосуточная[1] подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам с температурой: не менее +60 ^{0} С – для открытых систем теплоснабжения, не менее +50^0 С – для закрытых систем теплоснабжения, и не более +75^0 С – для любых систем теплоснабжения;
- водоотведение – бесперебойно круглосуточно[1] в течение года;
- отопление – бесперебойно круглосуточно[1] в течение отопительного сезона с обеспечением температуры в жилых помещениях не ниже +18 ^{0} С (в угловых комнатах – +20^0 С) при условии утепления

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

«Собственником» дверных и оконных блоков и температуры наружного воздуха не ниже расчетной по проекту;

- электроснабжение - бесперебойное круглосуточное[1] электроснабжение с напряжением согласно ГОСТ 29322-92 при условии соблюдения качества электроэнергии поставщиком;

- газоснабжение – бесперебойное круглосуточное[1], соответствующее по свойствам и давлению действующим стандартам и обязательным требованиям.

2.1.2. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда).

2.1.3. Подготовить, при необходимости проведения капитального ремонта, предложение по проведению капитального ремонта, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения капитального ремонта;
- общую стоимость работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения капитального ремонта;
- другие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

В случае нехватки собранных Собственниками средств для проведения капитального ремонта, Управляющая компания по своему выбору предлагает Собственникам либо инвестировать необходимые средства для проведения капитального ремонта с последующим возмещением от Собственников равномерными ежемесячными платежами в срок, установленный Управляющей компанией, либо установить сроки и размеры сбора дополнительных средств от Собственников, необходимых для проведения капитального ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению капитального ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.4. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (то есть не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Сроки устранения неисправностей имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, указаны в Приложении №4 к настоящему Договору.

Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.5. Составить, в течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора, совместно с уполномоченным представителем Собственников акт технического осмотра.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.7. Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также перечисление по поручению Собственника полученных от него денежных средств, в том числе путем заключения договора с ООО «ЕРЦ».

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9. Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Обеспечить предоставление Собственнику и(или) Пользователю мер социальной поддержки (льгот) в соответствии с действующим законодательством, в случае предоставления Собственником и(или) Пользователем необходимых документов, с 1-го числа месяца обращения.

2.1.11. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

2.1.12. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.13. Обеспечить прием и оформление документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственников и(или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров.

2.1.14. Своевременно информировать Собственников и(или) Пользователей об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

2.1.15. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.16. На основании дополнительного соглашения за отдельную плату и при надлежаще оформленных полномочий представлять интересы Собственников при оформлении прав на земельный участок.

2.1.17. Ежегодно в срок до 01 июня предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.18. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и прочих Пользователей помещений, связанные с исполнением настоящего Договора, согласно Приложению №4 к настоящему Договору. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.19. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому, при этом расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками в течение трех месяцев.

2.1.20. Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.2. Собственники и Пользователи обязуются:

2.2.1. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

2.2.2. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализации;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областного закона №52-ОЗ от 14.06.2005г.);
- другие требования законодательства.

2.2.4. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.5. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.6. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

• жилого помещения (квартиры) – не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт – для квартир, оснащенных электроплитами,

• нежилого помещения – указанную поставщиком электрической энергии мощность,

к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.7. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить доступ в заранее определенное Управляющей компанией время в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии – в любое время без предупреждения.

2.2.9. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно- регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.10. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.11. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.12. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.13. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания.

2.2.14. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде либо по телефону представлять показания приборов учета:

- для собственников нежилых помещений – в Управляющую компанию, до 20-го числа текущего месяца;

- для собственников жилых помещений – в ООО «ЕРЦ», в сроки, установленные ООО «ЕРЦ».

В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных нормативов.

2.2.15. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора уполномочить решением общего собрания конкретное лицо (нескольких лиц, но не более одного на подъезд), принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору, а также определить место для размещения объявлений и информации, помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в целях надлежащего исполнения

обязательств Управляющей компании по настоящему Договору. Копию данного решения предоставить Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право назначения уполномоченного лица Собственников и самостоятельного решения указанных вопросов.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая компания самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.1.2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления – в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

- при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы[2];
- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- нарушения пунктов 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора[2];
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов[2];
- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан[2].

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками.

3.1.7. Вскрывать помещение Собственника в случае аварийной ситуации, устранение которой требует доступа в помещение Собственника, при условии, что Собственник либо Пользователь отсутствует в помещении более трех дней, отсутствует контактное лицо, которое может предоставить доступ в помещение Собственника либо у Управляющей компании отсутствует информация об этом контактном лице. При этом после вскрытия помещения Собственника и устранения аварии, составляется соответствующий акт, вход в помещение Собственника опечатывается и закрывается под замок.

3.1.8. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

3.2. Собственники и Пользователи имеют право:

---

[2] Подключение к соответствующим сетям производится за счет средств «Собственника» после устранения выявленных нарушений в полном объеме.

3.2.1. Выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), платы за капитальный ремонт многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения и плату за коммунальные услуги. Плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится органами местного самоуправления. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю – собственнику жилого помещения).

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления для соответствующей (такой же) категории многоквартирных домов в тот же период времени.

4.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за капитальный ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления для соответствующей (такой же) категории многоквартирных домов в тот же период времени. Плата, внесенная Собственниками за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, по тарифным ставкам, утверждаемым органами местного самоуправления либо другими органами в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов. Собственники вносят плату на расчетный счет ООО «ЕРЦ».

4.7. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт многоквартирного дома и отопление помещения.

4.8. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в письменной форме (путем размещения информации на счет-квитанциях) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

4.9. Собственник уполномочивает по настоящему Договору Управляющую компанию использовать собранные средства за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, средства за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома на других многоквартирных домах при условии возврата заимствованных средств в срок не позднее одного года.

4.10. В случае если до окончания действия настоящего Договора или его расторжения в данном доме был произведен капитальный ремонт, по стоимости превышающий платежи Собственников на капитальный ремонт накопленные за прошедший период, Собственники обязаны возвратить Управляющей компании разницу между оплаченными средствами и стоимостью фактически произведенного капитального ремонта, равномерными ежемесячными платежами на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.11. Управляющая компания вправе производить корректировку оплаты за коммунальные услуги для Собственников и Пользователей в соответствии с Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006 «О порядке предоставления коммунальных услуг».

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 июня года, следующего за отчетным, предоставить представителю Собственников (выбранному в соответствии с п. 2.2.15. настоящего Договора) письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по плановому текущему и капитальному ремонтам;
- сумма средств, перечисленных поставщикам соответствующих коммунальных ресурсов;
- объем (количество) потребленных Собственниками и Пользователями коммунальных услуг.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и(или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту при своевременной и полностью внесенной платы всеми Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим

законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов ит.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору (в случае заключения настоящего Договора с собственником нежилого помещения, Управляющей компанией может быть установлено несоответствие фактического количества работников их заявленному числу), Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и распространяет свои действия на отношения, возникшие с 01 янв. 2009 г., и действует до 31 дек. 2010 года.

7.2. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

7.3. В случае изменения действующего законодательства, в том числе правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

7.7. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за 45 дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на три календарных года на тех же условиях.

8. Особые условия.

8.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: **341-68-04.**

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3, раздел 9) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

1) Приложение №1 – Перечень собственников помещений многоквартирного дома (с указанием: Ф.И.О. собственника, паспортных данных, адреса регистрации, сведений о помещении, принадлежащем на

праве собственности);

2) Приложение №2 – Состав общего имущества многоквартирного дома;

3) Приложение №3 – Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

4) Приложение №4 – Перечень неисправностей (аварийных ситуаций) общего имущества многоквартирного дома и сроки их устранения; перечень неисправностей (аварийных ситуаций) на имуществе, не являющемся общим имуществом многоквартирного дома и сроки их устранения;

5) Приложение №5 – Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

9. Реквизиты и подписи сторон.

«Собственники»:

Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении №1 настоящего Договора.

«Управляющая компания»:

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Радомир»
ООО «Фонд Радомир»
Юридический адрес:
620075 г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 26, к.24.
Фактический адрес:
620041 г. Екатеринбург, ул. Пионеров, д. 2.
Тел. 365-80-82 (приемная), факс 365-22-01
Р/с 40702810800010003779, к/с 30101810500000000904 в АКБ Банк «Екатеринбург» (ОАО) г. Екатеринбурга
ИНН 6670184820 КПП 667001001 ОГРН 1076670026586 БИК 046577904
Режим работы:
Понедельник-четверг: с 8 ^{15} час. до 17 ^{00} час., пятница: с 8 ^{15} час. до 15 ^{45} час.
Перерыв на обед: с 12 ^{00} час. до 12 ^{30} час.
Часы приема в Управляющей компании: вторник с 16 ^{00} час. до 18 ^{00} час.
Примечание:
Непосредственное управлением домом осуществляет ООО "Фонд Радомир"
Адрес и телефон: 365-80-82
Часы приема начальника эксплуатирующей организации ООО "Проект"
понедельник: с 16 ^{00} час. до 18 ^{00} час., четверг: с 15 ^{00} час. до 17 ^{00} час.

ООО «Фонд Радомир»

Генеральный директор _____ / А.Т. МОКРОУСОВ /

М.П.

Приложение № 1 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. _____ д. _____корп.___
№ _____ от «___ »_____20___г.

Перечень собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Первомайская **дом** 70**, корп.** ____.

№ кв.	Ф.И.О. собственника	Документ о праве собственности - наименование документа - серия, № - дата выдачи	Паспортные данные	Площадь квартиры - общая - жилая	Подпись

ул. _____ д. ____ корп. ____
№ _____ от «____» _____ 20___ г.

Перечень собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Героев Сибиряков **дом** 70**, корп.** ____.

№ кв.	Ф.И.О. собственника	Документ о праве собственности - наименование документа		Площадь квартиры	

Приложение № 1 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. _____ д. _____ корп. ___
№ _____ от «____» _____ 20___ г.

Перечень собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Первомайская **дом** 70**, корп.** ____.

№	Ф.И.О. собственника	Документ о праве собственности - наименование документа - серия, №	Паспортные данные	Площадь квартиры - общая - жилая	Подпись

Приложение № 1 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. _____ д. _____ корп. ___
№ _____ от «___» _____ 20___ г.

**Перечень собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу:**

г. Екатеринбург, ул. Первомайская **дом** 70**, корп.** ___. 8 912 623 56 20

№ кв.	Ф.И.О. собственника	Документ о праве собственности - наименование документа - серия, № - дата выдачи	Паспортные данные	Площадь квартиры - общая - жилая	Подпись
7					

Приложение № 1 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. _____ д. _____ корп. ___
№ _____ от «____» _____ 20___ г.

Перечень собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Первомайская **дом** 70 **, корп.** ____.

№ кв.	Ф.И.О. собственника	Документ о праве собственности - наименование документа - серия, № - дата выдачи	Паспортные данные	Площадь квартиры - общая	Подпись

многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. _____ д. _____ корп. ___
№ _____ от «____» _____ 20___ г.

Перечень собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Первомайская **дом** 70 **, корп.** ____.

№ кв.	Ф.И.О. собственника	Документ о праве собственности - наименование документа - серия, № - дата выдачи	Паспортные данные	Площадь квартиры - общая	Подпись

многоквартирным дом

Перечень собственников помещений многоквартирного дома, _____ от «____»_____20___г.
расположенного по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Первомайская дом 40, корп. ____.

№ кв.	Ф.И.О. собственника	Документ о праве собственности - наименование документа - серия, № - дата выдачи	Паспортные данные	Площадь квартиры - общая	Подпись

Приложение № 1 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. _____ д. _____ корп. ___
№ _____ от «___» _____ 20___ г.

**Перечень собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу:**

г. Екатеринбург, ул. Первомайская **дом** 70**, корп.** –.

№ кв.	Ф.И.О. собственника	Документ о праве собственности - наименование документа - серия, № - дата выдачи	Паспортные данные	Площадь квартиры - общая - жилая	Подпись

Приложение № 2 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. Первомайская д. 70 корп. —
№ 74/70-П от «01» декабря 2009 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул./пер. Первомайская, д. 70, корп. — ».

1.Помещения общего пользования:
в том числе межквартирные лестничные площадки:
лестницы:
лифты, лифтовые и иные шахты:
коридоры:
колясочные:
чердаки:
технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки):
технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыша;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
6. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
7. Внутридомовая инженерная система газоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
8. Внутридомовая инженерная система канализации состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

9. Включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (за исключением расположенных в помещении «Собственника»), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

11. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

12. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Подписи сторон:

«Управляющая компания»	«Собственники»
ООО «Фонд Радомир» Генеральный директор _____ А.Г. Мокроусов М.П.	Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении №1 настоящего Договора.

законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов ит.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору (в случае заключения настоящего Договора с собственником нежилого помещения, Управляющей компанией может быть установлено несоответствие фактического количества работников их заявленному числу), Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и распространяет свои действия на отношения, возникшие с 01 янв. 2009 г., и действует до 31 дек. 2010 года.

7.2. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

7.3. В случае изменения действующего законодательства, в том числе правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

7.7. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за 45 дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на три календарных года на тех же условиях.

8. Особые условия.

8.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: **341-68-04.**

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3, раздел 9) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

1) Приложение №1 – Перечень собственников помещений многоквартирного дома (с указанием: Ф.И.О. собственника, паспортных данных, адреса регистрации, сведений о помещении, принадлежащем на

праве собственности);

2) Приложение №2 – Состав общего имущества многоквартирного дома;

3) Приложение №3 – Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общег имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имуществ многоквартирного дома;

4) Приложение №4 – Перечень неисправностей (аварийных ситуаций) общего имуществ многоквартирного дома и сроки их устранения; перечень неисправностей (аварийных ситуаций) н имуществе, не являющемся общим имуществом многоквартирного дома и сроки их устранения;

5) Приложение №5 – Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

9. Реквизиты и подписи сторон.

«Собственники»:

Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложени №1 настоящего Договора.

«Управляющая компания»:

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Радомир»

ООО «Фонд Радомир»

Юридический адрес:

620075 г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 26, к.24.

Фактический адрес:

620041 г. Екатеринбург, ул. Пионеров, д. 2.

Тел. 365-80-82 (приемная), факс 365-22-01

Р/с 40702810800010003779, к/с 30101810500000000904 в АКБ Банк «Екатеринбург» (ОАО) г. Екатеринбурга

ИНН 6670184820 КПП 667001001 ОГРН 1076670026586 БИК 046577904

Режим работы:

Понедельник-четверг: с 8 ^{15} час. до 17 ^{00} час., пятница: с 8 ^{15} час. до 15 ^{45} час.

Перерыв на обед: с 12 ^{00} час. до 12 ^{30} час.

Часы приема в Управляющей компании: вторник с 16 ^{00} час. до 18 ^{00} час.

Примечание:

Непосредственное управлением домом осуществляет ООО "Фонд Радомир"

Адрес и телефон: 365-80-82

Часы приема начальника эксплуатирующей организации ООО "Проект"

понедельник: с 16 ^{00} час. до 18 ^{00} час., четверг: с 15 ^{00} час. до 17 ^{00} час.

ООО «Фонд Радомир»

Генеральный директор _____ / А.Г. МОКРОУСОВ /

М.П.

Приложение № 3 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. Первомайская д. 70 корп. —
№ 74/70-П от «01» января 2009 г.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников водозапорной арматуры с устранением утечки, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).

1.4. Прочистка канализационного лежака.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Промазка свищей, участков гребней стальной кровли и др.

2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

2.1.Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2.Консервация системы центрального отопления.

2.3.Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.4.Ремонт просевших отмостков.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.

3.2. Утепление оконных и балконных проемов.

3.3. Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений кровли.

3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

3.6. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.8. Утепление бойлеров.

3.9. Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.

3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.11. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

4.1. Промазка гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.

4.3. Прочистка внутренней канализации.

4.4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

4.5. Укрепление трубопроводов.

4.6. Проверка канализационных вытяжек.

4.7. Мелкий ремонт изоляции.

4.8. Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, чердаках и в технических подпольях.
4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
5. Прочие работы
5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5.5. Уход за зелеными насаждениями.
5.6. Удаление с крыш снега и наледей.
5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

Периодичность основных работ по уборке мест общего пользования

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
4.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
5.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
7.	Мытье окон	1 раз в год
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
9.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
10.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год

Периодичность основных работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность
1.	Холодный период	
1.1.	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территории противогололедными реагентами	1 раз в сутки
1.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток
1.5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток

1.7.	Промывка урн (при наличии)	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в течение холодного
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.10.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
2.	Теплый период	
2.1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
2.2.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
2.3.	Промывка урн (при наличии)	2 раза в месяц
2.5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток
2.7.	Протирка указателей	5 раз в сезон
2.8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.9.	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
2.10.	Мойка территории	3 раза в сезон

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Крыши.

Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

2. Перекрытия.

Заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

3. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

4. Оконные и дверные заполнения помещений общего пользования.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

5. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в помещениях общего пользования.

6. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих).

7. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

8. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

9. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

10. Вентиляция.

Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, исключая вентиляторы и их электроприводы.

11. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специализированными предприятиями по договору подряда с собственником жилищного фонда (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.

12. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Периодичность работ по текущему ремонту

N п/п	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Примечание (рабочие, проводящие осмотр и выполняющие работы)
1	Осмотр вентиляционных каналов и шахт	1 раз в год по плану-графику	Подрядная организация
2	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации	4 раза в месяц по плану-графику проведения ППР	Слесарь-сантехник
3	Осмотр оборудование сети центрального отопления	4 раза в месяц по плану-графику проведения ППР	Слесарь-сантехник
4	Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Слесарь-сантехник
		в межотопительный период по плану-графику	
5	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Слесарь-сантехник
6	Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации в помещениях общего пользования.	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Слесарь-сантехник
7	Осмотр поливочных наружных устройств (краны, разводка)	2 раза в год по плану-графику (весна, осень)	Слесарь-сантехник
8	Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд (входные, тамбурные), по лестничным маршам (этажные, секционные) и дверные полотна выхода на кровлю	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Плотник
		4 раза в месяц по плану-графику проведения ППР	
9	Замена стекол оконных рам. Замена	проведение работ	Плотник

	дверных коробок и дверных полотен. Замена петель, дверных ручек и оконных запоров в местах общего пользования	при выявлении неисправности в ходе осмотра	
10	Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен в местах общего пользования	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра	Плотник
11	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
12	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
13	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
14	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
15	Замена сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра в случае поступления заявки в течение 7 рабочих дней	Электромонтер
16	Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях	по плану-графику проведения ППР	Электромонтер
17	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра по плану-графику	Электромонтер
19	Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	по мере необходимости	Подрядная организация

Приложение № 4 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. Первомайская д. 70 корп. —
№ Т4/70-П от «01» января 2009 г.

Перечень неисправностей (аварийных ситуаций) общего имущества многоквартирного дома и сроки их устранения

Неисправности конструктивных элементов и оборудования в помещениях общего пользования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	3 суток
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	3 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен (в местах общего пользования) в зимнее время в летнее время	 1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	

Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах на общем имуществе дома	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	4 часа в зимнее время 1 сутки в летнее время
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования ого для прибытия	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 4 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	4 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	4 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	1 час
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Перечень неисправностей (аварийных ситуаций) на имуществе, не являющемся общим имуществом многоквартирного дома и сроки их устранения

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Подписи сторон:

«Управляющая компания» **ООО «Фонд Радомир»** Генеральный директор _____ А.Г. Кокоусов М.П.	**«Собственники»** Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении №1 настоящего Договора.

Приложение № 5 к договору управления
многоквартирным домом: г. Екатеринбург,
ул. Первомайская д. 70 корп. —
№ 74/70-П от «01» января 2009 г.

Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. От имени и по поручению собственников заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.
3. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, в том числе путем заключения договоров.
4. Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Договором управления.
5. Предоставление разъяснений собственникам либо пользователям помещения о порядке пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
6. Распечатка и распространение счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг, в том числе путем заключения договоров.
7. Заключение договор на возмещение расходов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных льгот из бюджетов всех уровней, в том числе путем заключения договоров.
8. Ведение учета доходов и расходов по многоквартирному дому, предоставление финансовой отчетности по итогам года.
9. Осуществление, в том числе путем заключения договоров, регистрационного учета граждан, регистрации по месту пребывания, а также выдача следующих справок:
   - справка о составе семьи,
   - копия лицевого счета,
   - подача сведений о жильцах допризывного возраста,
   - справки для оформления субсидии,
   - заверение копий документов и доверенностей в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.
10. Разработка предложений по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

Подписи сторон:

«Управляющая компания» **ООО «Фонд Радомир»** Генеральный директор _____ А.Г. Корпусов М.П.	**«Собственники»** Реквизиты и подписи со стороны Собственников по настоящему договору находятся в Приложении №1 настоящего Договора.