

ДОГОВОР ОБ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

город Тверь

«04» 12 2018 года

Собственник помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тверь, ул. Иеремьевская, д. 14, корп. 1, кв. 1

Байтюркина Елена Юрьевна

действующее от своего имени, именуемое в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Управляющая Компания (ООО «УК ЖЭУ №16», именуемое в дальнейшем «УК», в лице директора Тура Владимира Богдановича, действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным жилым домом, расположенным в городе Твери по адресу: улица Иеремьевская, дом № 14, корпус (строение) 1 (далее – многоквартирный дом), надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от 04 октября 2018 года. Протокол № 3.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент подписания настоящего договора отражены в Акте технического осмотра многоквартирного дома (Приложение № 1).

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору УК по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Виды работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и периодичность их проведения определены в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3. Виды предоставляемых коммунальных услуг и их качество определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 4 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Права сторон

3.1. Собственники вправе:

3.1.1. Совершать с имуществом, принадлежащим им на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству;

3.1.2. Требовать в установленном порядке от УК ежемесячно, с расчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с невыполнением обязательств по объему и качеству их поставки в соответствии с Правилами, утвержденными действующим законодательством, только за выполненную работу, которые определены в Приложении № 3 к настоящему Договору;

3.1.3. Требовать у УК предоставления отчетов в сроки и порядке, установленном в пунктах 4.2.12 и 4.2.14, настоящего Договора;

3.1.4. Устанавливать за свой счет индивидуальные приборы учета на коммунальные услуги в соответствии с требованиями, изложенными в Приложении № 5 к настоящему Договору;

3.1.5. Получать от УК сведения о правильности начисления платежей и размера платы за коммунальные услуги, наличия оснований и правильности начисления УК Собственнику неустоек (штрафов, пеней);

3.1.6. Требовать от УК проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

3.1.7. Требовать от УК возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством РФ;

3.1.8. Получать от УК не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ;

3.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ;

3.2. УК имеет право:

3.2.1. Совершать любые сделки с согласия совета дома и в интересах Собственников для обеспечения надлежащего содержания и управления общим имуществом многоквартирного дома, за исключением сделок по его отчуждению;

3.2.2. В интересах Собственников определять способ и цели использования имущества, представлять их интересы и решать вопросы его переоборудования, перестройки и реконструкции, передавать части общего имущества в аренду и пользование только на основании принятого решения собственниками 2/3 голосов;

3.2.3. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

3.2.4. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении находящимся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия жилого помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного милиции и в присутствии понятых.

3.2.5. УК имеет право проверять техническое состояние приборов учета Собственников, иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора, сверять их показания с теми сведениями, которые Собственник, иные потребители жилищно-коммунальных услуг, указывают при осуществлении платежей за потребленные коммунальные услуги, измерять отопляемую площадь, а так же проверять количество лиц, пользующихся жилищно-коммунальными услугами.

3.3. Собственники не имеют права (данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чем Собственники обязаны их уведомить):

3.3.1. Самовольно производить переустройство и переоборудование помещения, а также производить самовольное переоборудование инженерных сетей и нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (3 Квт/час), и не предназначенные для использования в домашних условиях, а также устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов отопления.

3.3.3. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (осуществление слива воды из систем и приборов и т.п.)

3.4. УК не имеет права отвечать по своим долгам имуществом, находящимся у него в управлении.

4. Обязанности сторон.

4.1. Собственники обязаны (данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чем Собственники обязаны их уведомить):

4.1.1. Использовать принадлежащие им помещения и общее имущество многоквартирного дома по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других Собственников, а также иных лиц, проживающих в данном доме, либо пользующихся помещениями в данном доме.

4.1.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать принадлежащие им помещения с соблюдением действующих норм и правил, устранять за свой счет повреждения имущества дома, если они произошли по его вине или по вине лиц, использующие принадлежащие ему помещения.

4.1.3. Производить оплату за жилое помещение, в том числе услуг УК, оказываемых в рамках настоящего договора, а также коммунальные услуги в размере и в порядке, установленными разделом 5 настоящего Договора.

4.1.4. Извещать УК о количестве граждан, проживающих в их жилых помещениях более одного месяца в год, либо работающих в нежилых помещениях для расчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги.

4.1.5. Обеспечить беспрепятственный доступ в принадлежащие им на праве собственности помещения представителям УК, и иных уполномоченных организаций для устранения аварий, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета.

4.1.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме, не относящегося к общему имуществу, включая индивидуальные приборы учета коммунальных услуг.

4.1.7. Ознакомить всех проживающих в жилых помещениях, либо работающих в нежилых помещениях Собственника граждан с условиями настоящего Договора.

4.1.8. При наличии собак, содержащихся в качестве домашних животных, соблюдать установленные правила их содержания. Владельцы крупных собак обязаны сообщить о их наличии в УК в течение месяца с момента приобретения и вносить соответствующую плату за содержание домового и придомового территории в размере, устанавливаемом также при проведении общего собрания Собственников. Данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, о чем Собственники обязаны уведомить нанимателей.

4.1.9. При отчуждении принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме третьим лицам, уведомить об этом УК в 5-дневный срок, а также уведомить нового владельца о необходимости заключить договор на управление многоквартирным домом с УК в течении 5-ти дней с момента перехода права собственности на жилое помещение, а так же уведомить УК о месте фактического проживания нового владельца.

4.1.10. При сдаче жилого помещения в социальный или коммерческий найм, либо нежилого помещения в аренду, при условии его регистрации в Управлении ФРС Тверской области, Собственник обязан уведомить об этом УК в 5-дневный срок, а также ознакомить нанимателя, либо арендатора помещения с условиями настоящего Договора.

4.1.11. Немедленно сообщать УК об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

4.1.12. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, при их наличии, и предоставлять их УК в срок до 20 числа расчетного месяца. В случае необходимости, при требовании со стороны УК, а заранее согласованное с УК время, обеспечить допуск для снятия показаний представителям УК.

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

4.2. УК обязан:

4.2.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора

4.2.2. Предоставлять Собственникам жилых помещений многоквартирного дома и нанимателям жилых помещений многоквартирного дома по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307, а Собственникам нежилых помещений многоквартирного дома и арендаторам нежилых помещений многоквартирного дома по договорам аренды, зарегистрированных надлежащим образом в Управлении ФРС Тверской области, - в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.2.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491:

- проводить выбор исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени Собственников договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно;

- контролировать исполнение договорных обязательств специализированными организациями;

- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными организациями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

- подготавливать и представлять Собственникам предложения о проведении текущего и капитального (при необходимости) ремонта многоквартирного дома:

- перечень, сроки их проведения;

- сметы на проведение работ;

- размер платежей на проведение текущего ремонта для каждого Собственника, либо нанимателя жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, либо арендатора нежилых помещений отдельно, и капитального ремонта (при необходимости) также для каждого Собственника отдельно;

- осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

- предварительно письменно уведомлять Собственников, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений и арендаторов нежилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, для ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

- проводить и устанавливать сроки технических осмотров общего имущества многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 1).

4.2.4. Представлять интересы Собственников, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

4.2.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.6. По требованию Собственников знакомить его с условиями совершаемых УК действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

4.2.7. Обеспечивать Собственников и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме: об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

4.2.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, статистическое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

4.2.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, представляя к оплате счета в срок до 30 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, следующим категориям потребителям жилищно-коммунальных услуг:

- собственникам жилых помещений многоквартирного дома;

- нанимателям жилых помещений многоквартирного дома по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений;

- собственникам нежилых помещений многоквартирного дома;

- арендаторам нежилых помещений многоквартирного дома по договорам аренды, зарегистрированных надлежащим образом в Управлении ФРС Тверской области.

Подписанием настоящего Договора Собственники дают УК согласие на обработку своих персональных данных и информации о факте оказания и характере услуг по настоящему договору и целях выполнения УК либо третьими

лицами действий по начислению, сбору, перерасчету платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги, а также информации о выполнении таких действий, необходимых для исполнения настоящего Договора.

4.2.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключаемыми договорами, принятые у вышеперечисленных категорий плательщиков денежные средства в уплату платежей за предоставляемые ими услуги.

4.2.11. Информировать Собственников и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора, в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

4.2.12. Ежеквартально знакомить Собственников со сметой доходов и расходов на их общем собрании и за 10 рабочих дней до установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.2.13. Рассматривать обращения Собственников и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора и принимать соответствующие меры в сроки, установленные действующим законодательством.

4.2.14. Представлять на общем собрании Собственников отчеты о выполнении настоящего Договора в течение 1-го квартала года, следующего за отчетным, либо в срок, указанный в решении общего собрания Собственников.

4.2.15. УК за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или полномочному представителю собственников.

4.2.16. Принимать от Собственников показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственниками сведений об их показаниях.

4.2.17. Принимать срочные меры по ликвидации аварии в порядке, установленном Правилами и нормами технического обслуживания жилых помещений и настоящим Договором.

4.2.18. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством, в том числе и оказывать прочие платные услуги Собственникам и иным потребителям жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора.

5. Цена договора. Порядок расчетов.

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и содержание крупных собак, вывоз ТБО и КМ;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение мест общего пользования, газоснабжение, водоотведение.

5.2. Размер платы за содержание, текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, а равно порядок внесения денежных средств определяется на общем собрании Собственников с учетом предложений УК и устанавливается на срок не менее одного года, копии протокола данного собрания становятся Приложением к настоящему Договору.

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, установленный в соответствии с прилагаемым к настоящему Договору протоколом общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме, подлежит ежегодному пересмотру на основании авторитетного решения общего собрания собственников помещения многоквартирного дома. При отсутствии такого решения указанный размер платы подлежит ежегодной индексации в соответствии с предельным уровнем индексации цен на данный вид деятельности, установленный в соответствии с решениями уполномоченных органов государственной власти.

5.4. Собственники, наниматели жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, и арендаторы нежилых помещений многоквартирного дома по договорам аренды, зарегистрированных надлежащим образом в Управлении ФРС Тверской области, вносят плату за жилищно-коммунальные услуги на расчетный счет УК.

5.5. Оплата предоставленных жилищно-коммунальных услуг Собственниками, нанимателями жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома по договорам аренды, зарегистрированных надлежащим образом в Управлении ФРС Тверской области, производится до 10-го числа месяца следующего за расчетным. Оплата производится на основании платежных документов, представленных собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений УК не позднее 30-го числа расчетного месяца. Собственники нежилых помещений многоквартирного дома и арендаторы нежилых помещений многоквартирного дома по договорам аренды, зарегистрированных надлежащим образом в Управлении ФРС Тверской области, обязаны до 30-го числа расчетного месяца получить платежные документы «под роспись» в УК по адресу: город Тверь, улица _____, дом № _____.

5.6. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.6.1. Собственники и иные потребители жилищно-коммунальных услуг, указанные в пункте 4.2.9. настоящего Договора имеющие право на льготы, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учетом предоставленных льгот. При этом указанные лица обязаны предоставить в УК документы,

подтверждающие право на льготу. Данный порядок действует до введения порядка адресного предоставления льгот на территории города Гверы.

5.7. Неиспользование собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.8. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Данное положение настоящего Договора не распространяется на нежилые помещения.

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность Собственников (данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чем Собственники обязаны их уведомить):

6.1.1. При нарушении Собственниками требований п. 4.1.1. и 4.1.2. Договора или систематическом (2 и более раз) нарушении ими прав и интересов соседей по дому УК через 7 дней после предупреждения Собственника вправе обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных статьёй 293 ГК РФ.

6.1.2. В случае нарушения Собственником срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, указанного в пункте 5.5. настоящего Договора, он обязан уплатить УК денежную сумму в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного пункта 5.5. Договора срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.1.3. В случае неисполнения Собственником обязательств, предусмотренных п. 3.1. Договора, он несет предусмотренную законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда перед УК, а также имущественного и морального вреда перед третьими лицами.

6.1.4. В случаях недопущения Собственником ответственных лиц, в принадлежащее ему на праве собственности жилое и нежилое помещение для устранения аварийных ситуаций, возмещение убытков, возникших по этой причине из-за ликвидации аварии и недопоставки услуг производится за счет виновного Собственника.

6.2. Ответственность УК:

6.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей, предусмотренных разделом 4.2. настоящего Договора, УК несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке и размерах, установленных действующим законодательством, нормативными актами органов местного самоуправления города и настоящим Договором.

6.2.2. УК несет ответственность за ущерб, причиненный Собственникам в результате его действий (бездействия) в соответствии с действующим законодательством.

6.2.3. УК несет ответственность за разглашение сведений, полученных о Собственниках в соответствии с действующим законодательством.

6.2.4. Если после принятия мер по устранению аварии установлено, что причиной возникновения аварии является превышение срока на эксплуатацию инженерных сетей и строительных конструкций, установленного нормативами, а Собственниками не принято решение о проведении капитального ремонта то УК не несет ответственности за возникновение аварии и возмещение за ущерб причиненный последствиями этой аварии, в том числе и третьим лицам. УК не производит

7. Особые условия.

7.1. Затраты, связанные с исполнением УК не оговоренных Договором работ по содержанию и общего имущества многоквартирного дома, по решению общего собрания собственников о необходимости этих работ, оплачиваются Собственниками дополнительно. Затраты, возникшие в результате любых аварийных ситуаций покрываются за счет виновной стороны.

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, решаются путем переговоров или заключения дополнительных соглашений. Не урегулированные таким образом споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке.

7.3. По всем вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора обращаться на участок УК расположенный по адресу: г. Тверь, ул. Терешковой д.47/27 т/ф. 58-75-22,

- Часы работы: понедельник - четверг с 8-00 до 17-00; пятница с 8-00 до 16-00; перерыв с 12-00 до 13-00.

- Режим работы аварийно-диспетчерской службы: понедельник - четверг с 17-00 до 8-00; пятница с 16-00 до 8-00; выходные и праздничные дни - круглосуточно. Телефон аварийной службы ООО «КРЭДО» 75-28-75

8. Срок действия Договора.

8.1. Настоящий Договор действует с момента подписания обеими сторонами в течение 1 (одного) года, т.е. с 10.01.2012 года до 30.12.2013 года.

8.2. По истечении срока договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия отсутствуют заявления одной из сторон о его прекращении или на общем собрании Собственников не избрана другая форма управления домом или другая управляющая организация.

9. Основания изменения и прекращения настоящего Договора.

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

10. Реквизиты сторон.

Собственник	УК
Ф.И.О. <u>Вактюркина Елена Юрьевна</u>	ООО «УК ЖЗУ №16»
Адрес регистрации <u>г. Тверь</u>	170037, г. Тверь, пл. Терешковой д 47/27
<u>пл. Терешковой 47/27 кв 65</u>	тел. 58-75-22
Паспорт: серия _____ № _____	ИНН КПП 6950102330/695001001
Выдан _____	р с 40702810400000003830
Документ подтверждающий право	в ОАО «ПБ»
собственности: _____	к/с 30101810100000000790
	БИК 042809790
Серия <u>69-AA</u> № <u>227582</u>	Тур В.Б.
Дата выдачи: <u>15.09.2005</u>	<u>2012</u> г.
 (подпись)	<u>Вактюркина Е.Ю.</u> Ф.И.О.
<u>12</u>	<u>20 12</u>



Приложение N 1
к Договору управления

от _____ № _____

Акг

технического состояния многоквартирного дома

№ 47 корпус _____, ул. М. Богдановича, города Твери

город Тверь

« 01 » 11 2012 года

Комиссия в составе представителя УК директора ООО «УК ЖЭУ №16» Гуря Владимира Богдановича и представителя
собственников помещений многоквартирного дома Александр Юрьевич Ермаков
произвела обследование данного многоквартирного дома и установила следующее:

1. Состав общего имущества

Год постройки 1966
Материал стен кирпич
Число этажей 12 Количество подъездов 1
Наличие подвала или полуподвала _____ кв.м
Мансарда _____ кв.м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс.руб.
Износ _____ руб. или _____ %
Общая площадь помещений 3450,9 кв.м
В том числе жилая 2416,8 кв.м
Количество квартир 88, компат.
Количество собственников жилых помещений 152
Количество нанимателей жилых помещений _____
Торговые помещения 127,5 кв.м, производственные _____ кв.м
Учреждения _____ кв.м, склады _____ кв.м
Цеха _____ кв.м, встроенные _____ кв.м
Прочие _____ кв.м
Подсобные постройки: _____

Количество собственников нежилых помещений _____

Общее количество потребителей _____

Примечание. При установлении количества потребителей, которым предоставляются услуги, учитывается количество собственников жилых помещений, членов семей собственников, нанимателей жилых помещений, членов семей нанимателей собственников нежилых помещений, а также количество работников, работающих в организациях, расположенных в нежилых помещениях многоквартирного дома.

Дом оборудован _____

(отоплением и холодным водоснабжением, центральным,

отоплением, местным отоплением, электроснабжением установленной

максимальной мощностью _____ кВт, мусоропроводом, лифтом и т.д.)

2. Конструкции (результат осмотра)

Наименование элементов общего имущества	Состояние по состоянию на _____ кратко описание дефекта и причины его возникновения	Рекомендация с принятием мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающей организацией или собственниками помещений за их счет)
1. Кровля	<u>хорошо</u>	
2. Фасад	<u>хорошо</u>	<u>нужен ремонт</u>
3. Инженерное оборудование	<u>хорошо</u>	<u>нужен ремонт</u>
4. Фундаменты	<u>хорошо</u>	
В том числе:		
Балконы	<u>хорошо</u>	
Карнизы	<u>хорошо</u>	
Водоотводящие устройства	<u>хорошо</u>	
Перекрытия	<u>хорошо</u>	

Полы	удовл.	
Окна	удовл.	
Двери	удовл.	
Лестничные марши	удовл.	
Печи и плиты	удовл.	
Благоустройство:		
Откосы и тротуары	к худ.	треб. ремонт
Покрытие дорожных территорий	к худ.	треб. ремонт
Заборы, ограды		
Ворота		
Заленные территории	удовл.	треб. уборка

Инженерное оборудование		
Радиаторы	удовл.	
Горячее водоснабжение	удовл.	
Приборы		
Бойлеры		
Наличие трубчатых электронагревателей		
Водоотведение	удовл.	
Наличие канализационных насосов		
Канализация	удовл.	
Приборы		
Наличие канализационных насосов		
Электроснабжение	удовл.	треб. ремонт
Осветительные точки	удовл.	
Электродвигатели		
Лифты		

Строение находится в удовлетворительном состоянии
и находится в текущем ремонте

Представитель
Управляющей компании
Директор ООО «УК ЖЭУ №16»
Тур В.Б.

Представитель собственника помещений
Е.В. Гаврилов

Приложение № 2
к Договору управления

от _____ № _____

Перечень и качество коммунальных услуг
Отопление и горячая вода.

Тепло и горячая вода бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца: не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 8 до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых/нежилых помещениях в период отопительного сезона при условии их утепления должна быть не ниже 18°C, а в угловых комнатах - не ниже 20°C. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа для проведения плановых и профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°C - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) - не более чем на 3°C.

Поставщик тепла и горячей воды: ООО «Тверская генерация»

Адрес: г. Тверь, ул. Коминтерна, д.22

Холодная вода и водоотведение.

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и водоотведения: ООО «ТверьВодоканал»

Адрес: г. Тверь, ул. 15 лет Октября, д.7

Электроснабжение мест общего пользования.

Электрическая энергия в места общего пользования поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

Поставщик электроэнергии: ОИ «ТверьАтомЭнергоСбыл»

Адрес: г. Тверь, Петербургское шоссе, д.2

Газоснабжение

Газоснабжение осуществляется круглосуточно с постоянным соответствием свойств и давления (от 0,0012 МПа до 0,003 МПа) подаваемого газа федеральным стандартам (ГОСТ 15542-87) и иным обязательным требованиям.

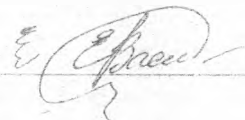
Поставщик газа: ООО «Газпром межрегионгаз Тверь»

Адрес: г. Тверь, ул. Крылова, д.40/29

Представитель
Управляющей компании
Директор ООО «УК ЖЭУ №16»

Гур В.В.

Представитель собственника помещений



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

Вид работ	Периодичность
I. Содержание помещений общего пользования	
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю
2. Подметание полов кабины лифта	5 раз в неделю
3. Влажная уборка кабины лифта	2 раза в месяц
4. Очистка и уборка мусорных камер	4 раза в неделю
5. Протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в месяц
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
6. Подметание земельного участка в летний период	3 раза в неделю
7. Уборка мусора с газона, очистка урн	5 раз в неделю
8. Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю
9. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в неделю
10. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости
11. Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз в неделю
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
12. Укрепление водосточных труб, водосливов и воронок	2 раза в год
13. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей оросительной системы	1 раз в год
14. Замена сквозных разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год
15. Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоотводящих каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт общего имущества многоквартирного дома	
16. Проведение технических осмотров общего имущества многоквартирного дома и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	По мере необходимости
17. Проверка исправности канализационных вытжек	1 раз в год
17. Проверка исправности труб и дымоотводящих каналов	2 раз в год
17. Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения
18. Дератизация	По заявкам
19. Дезинсекция	По заявкам

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

1. Дополнительные услуги по содержанию общего имущества

Вид работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифта и их влажная уборка	раз(а) в неделю
2. Очистка и влажная уборка мусорных камер	раз(а) в неделю
3. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	раз(а) в месяц
4. Протирка пыли с косяков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	раз(а) в год
5. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	раз(а) в год
6. Уборка чердачного и подвального помещений	раз(а) в год
7. Подготовка зданий к праздникам	раз(а) в год
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
8. Подметание земельного участка в летний период	раз(а) в неделю
9. Полив тротуаров	раз(а) в неделю
10. Уборка мусора с газона, очистка урн	раз(а) в неделю
11. Уборка мусора на контейнерных площадках	раз(а) в неделю
12. Полив газонов	раз(а) в год

13. Стрижка газонов	раз(а) в год
14. Подрезка деревьев и кустов	раз(а) в год
15. Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	
16. Сдвигка и подметание снега при отечественных снегопадах	раз(а) в неделю
17. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости.
18. Дисквалификация наледи	
19. Сбрасывание снега с крыш, обивание сосулек	
III. Услуги по вывозу бытовых отходов и содержанию лифта	
20. Вывоз твердых бытовых отходов	раз(а) в неделю
21. Вывоз крупногабаритного мусора	
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
22. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	раз(а) в год
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
23. Проведение технических осмотров общего имущества многоквартирного дома и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств. Прочистка канализационного дежажа	раз(а) в год
Проверка исправности канализационных вытяжек	раз(а) в год
Проверка наличия тяги в дымоходе и радионных каналах	раз(а) в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции кабелей	раз(а) в год
24. Регулировка и наладка систем отопления	
25. Проверка и ремонт коллекторных приборов учета	Кол-во и тип приборов, требующих проведения проверки или ремонта шт.
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения	
26. Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение _____ минут, на системах канализации в течение _____ минут, на системах электроснабжения в течение _____ минут после получения заявки диспетчером
27. Выполнение заявок населения	По мере
Покраска кровли	3 суток
Покраска водопровода	3 суток
Замена разбитого стекла	5 суток
Исправность осветительного оборудования помещений общего пользования	1 сутки
Исправность электрической проводки оборудования	20 часов
Исправность лифта	24 часа с момента получения заявки
VII. Прочие услуги	
28. Дератизация	раз(а) в год
29. Дезинсекция	раз(а) в год
30. Обслуживание сетей радиосвязи	
31. Обслуживание антенного хозяйства	
32. Предоставление услуг телекоммуникации	
33. Иные услуги	

2. Дополнительные работы по ремонту общего имущества

Фундаменты

- Устранение повреждений фундаментов
- Осушение
- Устранение замачивания грунта под фундаментом
- Ремонт наружных дренажей
- Устранение осадок фундаментов
- Устранение причин деформации фундаментов
- Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала
- Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента
- Восстановление (ремонт) примысков
- Восстановление (ремонт) отмостков
- Восстановление (ремонт) гидроизоляции
- Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты
- Каменные, кирпичные, железобетонные стены
- Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках
- Восстановление теплозащиты стен
- Модернизация теплоизоляции стен
- Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен
- Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок

18. Восстановление несущей способности стен
 19. Устранение деформации стен и перегородок
 20. Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения
 21. Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя
 22. Восстановление (ремонт) облицовки плиткой
 23. Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов
 24. Окраска фасадов
 25. Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры
 26. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен
 27. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, захваты водосточных труб и др.)
 28. Защита стальных элементов от коррозии
 29. Окраска стен помещений общего пользования
- Деревянные стены**
30. Устранение крена, просядок, выпучивания стен
 31. Обработка стен от гниения, поражения домовыми грибами, дериворазрушающими насекомыми
 32. Восстановление (ремонт) стен, поврежденных гниением, домовыми грибами, дериворазрушающими насекомыми
 33. Ликвидация просядки, засыпки в каркасных стенах
 34. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен
 35. Устранение (ремонт) разрушений штукатурки и обшивки
 36. Восстановление и модернизация теплозащиты стен
 37. Удаление стыков с установкой нащельников, конопаткой швов между венцами, заделкой щелей и трещин
 38. Окраска деревянных несущих конструкций чистовой паропроницаемыми красками или составами для усиления пожаробезопасности и защиты от грибка и гниения
 39. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен
 40. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, захваты водосточных труб и др.)
 41. Защита стальных элементов от коррозии
 42. Окраска стен помещений общего пользования
- Балконы, козырьки, лоджии и эркеры**
43. Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров
 44. Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров
 45. Восстановление (ремонт), модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров
 46. Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий
 47. Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров
- Перекрытия**
48. Устранение повреждений перекрытий
 49. Восстановление теплотехнических свойств
 50. Восстановление акустических свойств перекрытий
 51. Восстановление теплоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия и санитарных узлов)
 52. Восстановление тепло- и гидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов
 53. Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибами и/или дериворазрушающими насекомыми
 54. Усиление перекрытий
 55. Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий
 56. Устранение смещения несущих конструкций
 57. Заделка утеплителей вокруг трубопроводов отопления и ГВС, протекающих через перекрытия
- Полы**
58. Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома
 59. Восстановление защитноотделочного покрытия пола
 60. Окраска деревянных полов
 61. Ремонт полов
- Перегородки**
62. Восстановление (ремонт), модернизация звукоизоляционных свойств перегородок
 63. Восстановление (ремонт), модернизация огнестойких свойств перегородок
 64. Восстановление (ремонт), модернизация влагонепроницаемых свойств перегородок
 65. Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок
 66. Восстановление облицовки перегородок
 67. Окраска перегородок
- Крыши**
68. Устранение протечек кровли
 69. Ремонт, модернизация кровли
 70. Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)
 71. Окраска металлической кровли
 72. Покрытие мягких кровель защитными мостиками
 73. Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и в чердачных помещениях
 74. Ремонт, восстановление, модернизация оборудования, установленного на крыше
 75. Ремонт, установка радио- и телевизионных антенн
 76. Восстановление (ремонт) продухов вентиляции
 77. Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб
 78. Восстановление (ремонт) дефлекторов
 79. Восстановление (ремонт) выходов на крышу
 80. Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.
 81. Восстановление (ремонт) систем водоотвода
 82. Ремонт примыканий и заделки стыков
 83. Ремонт, усиление дверей с лестничных площадок на чердак

Окна, двери, световые фонари

- 84. Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования
- 85. Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования
- 86. Замена дверей в помещениях общего пользования
- 87. Замена окон в помещениях общего пользования
- 88. Утепление дверей в помещениях общего пользования
- 89. Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов

Лестницы

- 90. Ремонт металлических косяков
- 91. Устранение повышенных прогибов площадок и маршей
- 92. Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток
- 93. Ремонт, замена перил
- 94. Окраска металлических элементов лестниц
- 95. Устройство, ремонт пандусов

Печи

- 96. Ликвидация неравномерного нагрева поверхностей
- 97. Ликвидация трещин и печак и труб, щелей вокруг разделки и выведения из нес кирпичей
- 98. Ремонт печей, в том числе топливной камеры, дымоходов, топочной арматуры
- 99. Перекладка печей

Теплоснабжение

- 100. Ремонт, замена котлов
- 101. Ремонт, модернизация внутридомовых тепловых сетей
- 102. Ремонт, промывка отопительных элементов
- 103. Ремонт, модернизация центральных и индивидуальных тепловых пунктов
- 104. Восстановление теплоизолирующих систем теплоснабжения
- 105. Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования
- 106. Ремонт деформированного узла
- 107. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств

Горячее водоснабжение

- 108. Ремонт, замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения
- 109. Ремонт, замена, проверка коллективных приборов учета
- 110. Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды
- 111. Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения
- 112. Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения

Газоснабжение

- 113. Ремонт сетей внутридомовых сетей газоснабжения
- 114. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования
- 115. Ремонт газоиспользующего оборудования

Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование

- 116. Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств
- 117. Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования
- 118. Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования
- 119. Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей
- 120. Ремонт, замена тяжелых цепей и шкафов
- 121. Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования
- 122. Ремонт, замена осветительных устройств помещений общего пользования

Водопровод и водоотведение

- 123. Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения
- 124. Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации
- 125. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения
- 126. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводных сетей общего пользования

Мусоропроводы

- 127. Ремонт грузочных люков
- 128. Ремонт ствола мусоропровода

Лифты

- 129. Ремонт, замена кабины лифта
- 130. Ремонт дверей лифта
- 131. Ремонт, замена механического и иного оборудования

Антенны, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети

- 132. Ремонт, замена антенного оборудования
- 133. Ремонт, замена внутридомовых сетей радио, телефона, иных коммуникационных сетей

Объекты внешнего благоустройства

- 134. Ремонт объектов внешнего благоустройства
- 135. Строительство объектов внешнего благоустройства

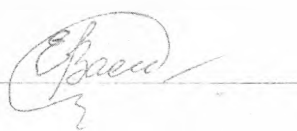
Прочие работы

- 136. Проведение энергосудита здания

Представитель
Управляющей компании
Директор ООО «УК ЖЭУ №16»

Тур В.Б.

Представитель собственника помещений



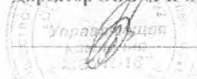
Приложение № 4
к Договору управления

от _____ № _____

Перечень общего имущества в многоквартирном жилом доме:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
 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 несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
 5. Механическое, электрическое санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
 6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 7. 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;
 8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
 9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
 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 до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- Внешней границей сетей электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
- Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешне газораспределительной сетью.

Представитель
Управляющей компании
Директор ООО «ЖУК ЖЭУ №16»



Тур В.Б.

Представитель собственника помещений



ТРЕБОВАНИЯ К УСТАНОВКЕ ПРИБОРОВ УЧЕТА

В соответствии с требованиями статьи 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательном порядке.

Установка приборов учета коммунальных услуг (общедомовых и индивидуальных) в многоквартирных жилых домах производится за счет средств Собственников каждого конкретного дома. Наниматель жилого помещения по договору социального и коммерческого найма, а также арендатор нежилого помещения по договору аренды, зарегистрированного надлежащим образом в Управлении ФРС по Тверской области вправе устанавливать индивидуальный прибор учета за свой счет.

При установке приборов учета используются следующие определения:

Коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Общий (квартирный) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире.

Индивидуальный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном помещении многоквартирного дома или в жилом доме.

Собственники в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами и отдельных или всех помещений в многоквартирном доме индивидуальными приборами учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307, а в нежилом помещении в соответствии с Разделом 5 Правил учета тепловой энергии и теплоносителя (утверждены Минтопэнерго РФ 12.09.1995 года № Вх-4936).

Для учета коммунальных ресурсов должны использоваться приборы учета, разрешенные органами Госстандарта РФ для коммерческих расчетов, а для учета тепловой энергии и теплоносителя приборы учета должны иметь свидетельство Госэнергонадзора РФ о соответствии их требованиям вышеуказанных Правил учета тепловой энергии и теплоносителя.

Прибор учета может быть признан коммерческим при соблюдении следующих условий:

- прибор учета внесен в Государственный реестр РФ;
- прибор учета имеет клеймо, подтверждающее, что срок его очередной проверки не истек;
- погрешность прибора учета должна обеспечивать выполнение измерений в соответствии с установленными нормами точности;
- область применения прибора учета, указанная в заводском паспорте, должна соответствовать реальным условиям применения, т.е. прибор учета, предназначенный согласно паспорту для измерения количества холодной воды или других жидкостей и газов, не может применяться для измерения количества горячей воды;
- доверительный диапазон измерения прибора учета, указанный в паспорте прибора (максимальный и минимальный расход жидкости или газа), соответствует режимам работы, указанным в договорах с поставщиками коммунальных услуг.

Для установки индивидуального прибора учета холодной воды, горячей воды и отопления Собственники, наниматели жилых помещений по договорам коммерческого или социального найма, а также арендаторы помещений по договорам аренды, зарегистрированным надлежащим образом в Управлении ФРС по Тверской области, обязаны письменно обратиться за техническими условиями к УК.

Для установки коллективного (общедомового) прибора учета необходимо решение общего собрания Собственников, принятое большинством голосов, которое представляется в УК. В решении общего собрания Собственников должен быть определен порядок и источник финансирования работ по установке коллективного (общедомового) прибора учета. УК обязана письменно обратиться за техническими условиями по установке коллективного (общедомового) прибора учета к поставщику услуг.

По результатам обследования инженерных сетей многоквартирного дома поставщик услуг выдает технические условия для организации узла коммерческого учета с указанием типов и марок приборов, которые могут быть установлены и признаны коммерческими для расчетов за поставляемые коммунальные ресурсы. Выдача технических условий производится за отдельную плату, устанавливаемую исполнителем (поставщиком) услуг.

УК самостоятельно выбирает организацию для выполнения проектных, монтажных и наладочных работ по установке коллективного (общедомового) прибора учета и заключает соответствующий договор.

После выполнения работ по установке прибора учета УК обязано уведомить организацию, выдающую технические условия, о готовности прибора учета к эксплуатации.

Не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления представитель организации, выдавшей технические условия на установку прибора учета, совместно с представителем УК в присутствии представителей Собственников проводят техническое освидетельствование узла учета с составлением акта допуска его к эксплуатации. Форма акта должна соответствовать требованиям отраслевых правил. Акт составляется в 2-х экземплярах, один из которых остается у представителей Собственников, другой – у УК.

На основании акта УК вносит необходимые изменения в договор поставки коммунальных услуг.

Эксплуатация прибора коллективных (общедомовых) приборов осуществляется УК за счет средств на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома;

Эксплуатация общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета осуществляется Собственником или нанимателем жилого помещения или арендатором нежилого помещения за счет собственных средств.

При эксплуатации приборов учета УК, Собственники, наниматели жилых помещений, арендаторы нежилых помещений обязаны:

- обеспечить сохранность и целостность комплектов приборов учета и пломб на них;
- немедленно сообщать УК обо всех неисправностях и нарушениях в работе приборов учета, а также о срыве или нарушении целостности пломб;
- обеспечить представителям УК (поставщика услуг, при наличии у последних служебных удостоверений) доступ к прибору учета для осуществления контроля за техническим состоянием прибора учета и правильности снятия показаний прибора учета;
- обеспечить государственную и ведомственную проверки и плановые работы по обслуживанию приборов учета.

Проверка приборов учета осуществляется юридическим или физическим лицом, имеющим соответствующую лицензию на техническое обслуживание, ремонт и проверку данного прибора учета. Эксплуатация приборов учета, не прошедших проверку, запрещается.

После установки узла учета расчеты по коммунальным услугам осуществляются на основании показаний прибора учета за расчетный период по ценам и тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством на каждый вид услуг.

Снятие показаний приборов учета должно производиться не реже одного раза в месяц.

Контрольные проверки правильности снятия показаний коллективного (общедомового) прибора учета производятся УК и представителем поставщика услуги, в присутствии представителей Собственников. Контрольные проверки правильности снятия показаний общего (квартирного) или индивидуального прибора учета производятся УК и Собственником или нанимателем жилого помещения или арендатором нежилого помещения. О дне контрольной проверки правильности снятия показаний приборов учета Собственник, наниматель жилого помещения, арендатор нежилого помещения должен быть уведомлен письменно.

Представитель
Управляющей компании
Директор ООО «ЖЭК ЖЭУ №16»

Гур В.Б.

Представитель собственника помещений

