

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условия настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления осуществляется путем ведения Управляющей организацией журналов учета заявок Собственников на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в жилом многоквартирном доме (сантехнического оборудования, электрооборудования, лестничных клеток и подъездов, кровли) с отметкой о их исполнении в течение всего срока действия договора. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стороны руководствуются «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) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, «Условиями изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307.

7.2. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора согласно действующему законодательству.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует 5 лет.

9. Условия, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.2. В случае расторжения договора по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома Собственник обязан уведомить управляющую организацию о расторжении договора не менее чем за два месяца до даты расторжения договора с приложением протокола общего собрания Собственников. За десять дней до даты расторжения договора Собственник обязан уведомить Управляющую организацию о том, кому по решению Собственников необходимо передать обслуживаемые дома, техническую и иную документацию на них.

9.3. Расторжение договора заказчиком возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной управляющей организацией в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома.

9.4. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

9.5. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

9.6. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

10. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

ОАО «Северное»

Юридический адрес: 144005, г. Электросталь, ул. Жулябина д.3а
ИНН 5053040768 КПП 505301001
Р/сч 40702810140280127770 Сбербанк России
к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
ОГРН 1055010411235

Собственник:

**Комитет имущественных отношений городского округа
Электросталь Московской области**

Юридический адрес: 144003, Московская область, г. Электросталь, дом 5
ИНН 5053012866 КПП 505301001 Отделение 1 Московского ГТУ Банка
России г. Москва 705 р/с 40204810200000002268 ОКПО 32994031
ОКОГУ 32100 ОКАТО 46490000000 ОГРН 1025007110072

**Заместитель Главы Администрации –
Председатель Комитета имущественных
отношений городского округа Электросталь
Московской области**

Начальник
юридического отдела



Н.Н. Шведова

И.Ю. Волкова

**Состав общего имущества многоквартирного дома
в отношении, которого будет осуществляться управление**

1. В состав общего имущества включаются:

а) 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 средств 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);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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);

д) 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);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) 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.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения 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.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.

4. В состав общего имущества включается 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, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, 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.

6. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

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

1. Содержание общего имущества в МКД

Содержание общего имущества в многоквартирном доме - обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

1.1. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснежавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 1 раз в год.

1.2. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних двух этажей - 6 раз в неделю;
- выше второго этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 6 раз в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;

г) влажная протирка стен, подоконников, почтовых ящиков, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 1 раз в год;

1.3. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов - 1 раз в месяц;
- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - один раз в месяц;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер - 6 раз в неделю;
- устранение засоров - по мере необходимости.

1.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

1.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

1.6. Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- утепление трубопроводов на технических этажах и в подвальных помещениях;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений; проверка исправности слуховых окон и жалюзей;
- ремонт, гидropневмопромывка, регулировка и испытание систем центрального отопления и горячего водоснабжения;
- утепление бойлеров;
- утепление и прочистка дымовентиляционных каналов;
- замена разбитых окон и дверей вспомогательных помещений; консервация поливочных систем;
- проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- ремонт и укрепление наружных водоразборных кранов и колонок;
- установка доводчиков (пружин) на входных дверях;
- ремонт и укрепление входных дверей технических помещений и помещений, относящихся к общему имуществу дома;
- проверка, ремонт, герметизация, уплотнение мест прохода инженерных коммуникаций через фундаменты и стены.

1.7. Техническое обслуживание помещения (помещений) «Собственника»:

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине «Собственника»;
- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;
- ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине «Собственника»;
- ремонт электропроводки в помещении «Собственника» в случае нарушения электроснабжения по вине обслуживающей организации.

1.8. Техническое обслуживание лифтов;

1.9. Круглосуточное аварийное обслуживание лифтов;

1.10. Обслуживание внутридомового газового оборудования;

1.11. Обслуживание дымоходов и вентканалов;

1.12. Дератизация подвальных помещений и помещений мусорокамер.

2. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.1. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования осуществляется в соответствии с утвержденным планом и согласно реальному поступлению денежных средств от «Собственников».

2.2. Перечень видов работ по текущему ремонту:

- фундаменты - устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы;
- стены и фасады - герметизация стыков, ремонт и окраска фасадов;
- крыши - устранение неисправностей мягких кровель, ремонт и гидроизоляция, утепление и вентиляция;
- оконные двери и заполнения - замена и восстановление элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования жилых домов;
- лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей - восстановление или замена отдельных участков и элементов;
- полы - восстановление или замена отдельных участков полов в местах общего пользования дома;

- внутренняя отделка - восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;
- центральное отопление - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления;
- водопровод, канализация, горячее водоснабжение - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов, канализации и горячего водоснабжения, включая насосные установки в доме;
- электроснабжение и электротехнические устройства - установка, замена, восстановление работоспособности электроснабжения жилого дома за исключением внутриквартирных устройств и приборов, за исключением электроплит;
- вентиляция - замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции;
- мусоропроводы - восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств;
- внешнее благоустройство - ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских площадок и ограждений контейнерных площадок.

3. Перечень коммунальных услуг

- водоснабжение (горячее, холодное);
нужно подчеркнуть

водоснабжение;

- отопление;

- электроснабжение.

от « _____ » _____ 2007 г.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и Собственником

Настоящий акт составлен между Открытым акционерным обществом (ОАО) «Северное», в лице генерального директора Юдаева Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и Комитет имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области, являющийся на основании Реестра муниципальной собственности, собственником жилых помещений многоквартирного дома в городском округе Электросталь Московской области, именуемый в дальнейшем Собственник, в лице Заместителя Главы Администрации – Председателя Комитета имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области Волковой Иины Юрьевны, действующей на основании Положения о Комитете, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

