

Закрытое акционерное общество «Амурплодсемпром», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора **Певцова Валерия Павловича**, действующего на основании Устава и собственники жилых помещений в многоквартирном доме (список в Приложении № 1 к настоящему договору) заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома, согласно протокола № 1 (Приложение № 2 к настоящему договору).

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.3. При выполнении настоящего Договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, и иными законодательными актами, постановлениями, распоряжениями в области управления многоквартирными домами.

## 2. Термины, используемые в Договоре

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

**Состав имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**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, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности и регулированию инженерных систем и т.д., включает: 1) уборка общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака крыши;

2) содержание придомовой территории (уборка, благоустройство земельного участка); 3) вывоз и размещение ТБО на городской свалке; 4) техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома; 5) содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

6) обслуживание технических устройств и технических помещений многоквартирного дома.

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

1) текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования; 2) текущий ремонт электротехнического оборудования; 3) текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории.

## 3. Предмет договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **ул. Панорамная 1**, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, определенную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

## 4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника (св. по предмету Договора, в том числе направленных на достижение целей настоящего Договора) во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

10. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
11. Разрабатывать планы работ и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
12. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены отдельным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.
13. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.
14. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
15. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 Договора.
16. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационном стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
17. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей стоимости коммунальных услуг:
  - 17.1. Физических лиц – не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;
  - 17.2. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 30-31 числа текущего месяца за текущий месяц.
  - 17.3. Производить сбор установленных в п. 5 Договора платежей.
  - 17.4. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
  - 17.5. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.
  - 17.6. Организовать работу по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
  - 17.7. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.
18. Управляющая компания вправе:
  - 18.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать для этого организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
  - 18.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.
  - 18.3. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Благовещенска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.
  - 18.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, **не реже 2-х раз в год**. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
  - 18.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, **не реже 2-х раз в год**.
  - 18.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.
  - 18.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 4.3.3.-4.3.17. Договора.
  - 18.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям управляющей компании.
  - 18.9. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
19. Собственник обязуется:
  - 19.1. Своевременно, в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.
  - 19.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п.5 платежей.
  - 19.3. Предоставить право Управляющей компании предоставлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников во всех организациях).
  - 19.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
  - 19.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:
    - 19.5.1. в количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.
    - 19.5.2. в случае Собственника сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.
    - 19.5.3. выдать Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.
    - 19.5.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
    - 19.5.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие устройства арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые



в случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг. Собственники на собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в которой должны быть указаны: наименование выполняемых работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не **позднее 10** банковских дней со дня выставления счета.

5.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.12. Не использование помещений не является основанием не внесения платы за услуги по Договору.

При временном отсутствии Собственника, внесение платы за потребление осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством РФ и органами местного самоуправления г. Благовещенска. Перерасчет платы по услуге «управления» не производится.

#### **6. Ответственности сторон**

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскивать с него пени в размере  $1/300$  (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с уплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний, несет ответственность перед управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникающих в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований противопожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Благовещенска в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору **Стороны** несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на соблюдение условий соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течении 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы) предъявленные по истечении данного срока, управляющая компания не рассматривает.

#### **8. Форс-мажор**

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обязательства.

8.2. Если обязательства непреодолимой силы действуют в течении более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

#### 9. Срок действия Договора

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со **статьей 426 Гражданского кодекса РФ**.

9.2. Договор заключен на срок **5 лет**. Начало действия договора установлена 01 декабря 2012г.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компанией за **два месяца** до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за **30 (Тридцать) дней** до прекращения действия Договора обязана передать техническую документы, вновь выбранной Управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом или, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

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

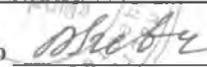
9.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

#### 10. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

Сторона 1: ЗАО «Амурплодсемпром»

Адрес: г. Благовещенск, с. Плодопитомник, ул. Советская, 6

т.ф. 36-97-05; 590-792;

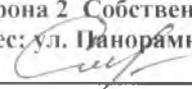
генеральный директор  В.П. Певцов

Сторона 2 Собственники жилых помещений

Адрес: ул. Панорамная 1

(подпись)

Ф.И.О.

  Т.Т. от имени всех собственников.

Приложение № 1 к Договору  
управления многоквартирным домом

№ п/п	Ф.И.О.	№ квартиры	Площадь жилого помещения (м <sup>2</sup> )
1.	Широкова Юлия Александровна	1	25,1
2.	Яшенкова Мария Константиновна	2	24,9
3.	Бондарь Митрофан Михайлович	3	38,9
4.	ООО «Буряжилпромстрой»	4	39,2
5.	Тункина Валерия Олеговна Тункин Олег Владимирович	5	25,0
6.	Кончик Марина Викторовна	6	25,3
7.	ООО «Буряжилпромстрой»	7	25,3
8.	Петрова Наталья Валерьевна	8	24,9
9.	Безродных Ирина Борисовна	9	39,0
10.	Фаткулина Дина Эмильевна	10	39,2
11.	Лопатина Раиса Андреевна	11	32,8
12.	Бянкин Сергей Анатольевич	12	24,8
13.	Медведева Евдакия Андреевна	13	24,9
14.	Ховрич Дарья Андреевна	14	38,8
15.	ООО «Буряжилпромстрой»	15	38,8
16.	Рожковская Людмила Владимировна	16	24,9
17.	Богомолов Александр Викторович	17	25,0
18.	Приходько Сергей Валерьевич	18	25,2
19.	Пряхина Ирина Юрьевна	19	24,9
20.	Плужникова Альфия Сабировна	20	39,1
21.	Гончарова Дарья Олеговна	21	39,2
22.	Гаврилюк Виктория Владимиров	22	32,6
23.	ОАО «Благсантехмонтаж»	23	24,9
24.	Штанская Алена Александровна	24	25,0
25.	ООО «Буряжилпромстрой»	25	38,5
26.	ООО «Буряжилпромстрой»	26	39,0
27.	Лебединская Светлана Аркадьевна	27	24,7
28.	Морозова Ольга Николаевна	28	24,8
29.	Бессонов Юрий Михайлович	29	24,9
30.	Голубев Евгений Юрьевич Голубева Галина Васильевна	30	25,0
31.	Дорофеева Наталья Валерьевна	31	38,9
32.	Косицина Ольга Михайловна	32	24,9
33.	ООО «Буряжилпромстрой»	33	32,5
34.	Фролова Марина Николаевна	34	24,7
35.	Чернаков Сергей Владимирович	35	24,7
36.	Лагода Геннадий Алексеевич	36	39,0
37.	ООО «Буряжилпромстрой»	37	38,7
38.	Трифоновна Анна Михайловна	38	24,7
39.	Еремкина Екатерина Павловна	39	24,4
40.	Яремчук Людмила Михайловна	40	24,9
41.	Филиппов Павел Анатольевич	41	24,9
42.	ООО «Буряжилпромстрой»	42	38,3
43.	Подгорный Дмитрий Викторович	43	38,6
44.	ООО «Буряжилпромстрой»	44	32,2
45.	Кидяев Роман Леонидович	45	25,2
46.	Савельева Татьяна Юрьевна	46	25,1

	Савельева Диана Сергеевна		
47.	Федотова Ольга Николаевна	47	39,1
48.	Титов Денис Сергеевич Титова Галина Витальевна	48	39,0
49.	Кобылянская Виктория Валентиновна	49	24,7
50.	ООО «Буряжилпромстрой»	50	25,1
51.	ООО «Буряжилпромстрой»	51	25,0
52.	Романов Сергей Викторович	52	24,6
53.	ООО «Буряжилпромстрой»	53	38,9
54.	Скворцов Николай Васильевич Скворцова Ирина Сергеевна	54	39,1
55.	Ларионова Виктория Викторовна Ларионов Валерий Геннадьевич	55	33,2
56.	Гаврилова Людмила Алексеевна	56	24,9
57.	Оробий Татьяна Николаевна	57	24,9
58.	Швалов Роман Валерьевич	58	38,4
59.	ООО «Буряжилпромстрой»	59	38,9
60.	Грязова Татьяна Анатольевна	60	24,8
61.	Рихард Александр Вильгельмович	61	24,9
62.	Гаевая Надежда Александровна	62	25,0
63.	Носов Евгений Николаевич	63	24,9
64.	Кузьменко Татьяна Ивановна	64	38,8
65.	Цибульский Игорь Валентинович Цибульская Татьяна Сергеевна	65	38,9
66.	ООО «Буряжилпромстрой»	66	32,8
67.	Дергачева Елена Григорьевна	67	50,6
68.	ООО «Буряжилпромстрой»	68	39,1
69.	Галушко Сергей Юрьевич	69	38,8
70.	Бурбыга Лариса Геннадьевна	70	24,9
71.	ОАО «Благсантехмонтаж»	71	25,1
72.	ОАО «Благсантехмонтаж»	72	25,0
73.	Тимофеева Валентина Кузьминична	73	25,0
74.	Фатькина Евгения Владимировна	74	38,7
75.	Дьяконов Максим Петрович	75	39,2
76.	ООО «Буряжилпромстрой»	76	33,0
77.	Марчук Дмитрий Валерьевич	77	25,0
78.	Сыропятова Галина Тимофеевна Сыропятов Владимир Аркадьевич	78	24,8
79.	Шелеханова Инна Николаевна	79	38,9
80.	ООО «Буряжилпромстрой»	80	38,9
81.	Дридгер Юлия Шамильевна Дридгер Илья Петрович	81	24,7
82.	ОАО «Благсантехмонтаж»	82	24,8
83.	Бублик Татьяна Николаевна Бублик Петр Борисович	83	24,7
84.	Коломиец Наталья Григорьевна	84	24,7
85.	Карытина Татьяна Владимировна Карытин Александр Николаевич	85	38,9
86.	Федотова Ольга Николаевна	86	39,0
87.	Дудина Валентина Ивановна	87	32,6
	ВСЕГО жилых помещений:	87	2702,7

## 1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ

### ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА

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

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльцо;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения;
- система газоснабжения, место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью (кран на вводе)

### СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

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

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

#### Работы по содержанию

- По конструктивным элементам здания: укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление стальных изделий, очистка от мусора и снега кровли, скашивание наледи и сосулек.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетопов с установкой шайб, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилях, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов
- По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, снос травы, уборка и рыхление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок.

### РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

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

#### Работы по текущему ремонту

- По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада (заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, наполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотничские и другие работы в местах общего пользования.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, задвижек, вентилях, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов.

#### 1.1. Тариф на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц (тариф действует с 01.07.2012г. по 31.12.2012г.)

Многоквартирный жилой дом, оборудованный центр. холодным водоснабжением, центр. горячим водоснабжением, (1-ой и 2-ой) душем, центр. водоотведение – 14,33 руб.

В эту сумму входит стоимость:

- содержание обслуживающей организации – 1,89 руб.,
- содержание и подготовка к сезонной эксплуатации придомовых инженерных сетей – 6,99 руб.,
- аварийно-диспетчерское обслуживание – 0,88 руб.,
- ремонт и содержание электрооборудования в местах общего пользования – 1,41 руб.,
- благоустройство - 0,61 коп.
- уборка придомовой территории, входящей в состав общего имущества – 2,55 руб.

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

### ОТОПИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ГОРЯЧАЯ ВОДА

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местной администрации, а горячая вода – круглосуточно с перерывами необходимыми для ремонта тепловых сетей. Сроки ремонта тепловых сетей объявляются через средства массовой информации.

Перерыв в подаче тепла и горячей воды производится для устранения аварий на срок не более 16 часов в сутки при авариях на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при авариях в жилом доме.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии утепления квартиры, должна быть не ниже  $-18^{\circ}\text{C}$ , а в угловых комнатах не ниже  $-20^{\circ}\text{C}$ .

В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся регулировки систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла.

При температуре в жилом помещении ниже  $-18^{\circ}\text{C}$ , - за каждый час (суммарно за расчетно допустимую продолжительность перерыва отопления) производится снижение оплаты за потребленное тепло на 0,15% от действующего тарифа.

Температура горячей воды не должна превышать  $+75^{\circ}\text{C}$  и быть ниже  $+50^{\circ}\text{C}$

Отклонение температуры горячей воды допускается: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более, чем на  $5^{\circ}\text{C}$ , в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на  $3^{\circ}\text{C}$ . За каждые  $3^{\circ}\text{C}$  снижения температуры горячей воды оплата снижается на 0,1%.

При снижении температуры горячей воды до  $40^{\circ}\text{C}$  оплата за горячую воду не производится.

### ХОЛОДНАЯ ВОДА И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно под давлением не ниже  $0,5 \text{ кг/см}^2$ . Качество воды должно соответствовать требованиям ГОСТ «Вода питьевая».

Перерыв в подаче холодной воды допускается для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в жилом доме.

За весь период отсутствия холодной воды в жилых помещениях или подачи воды, не отвечающей требованиям ГОСТ «Вода питьевая», оплата за воду не производится.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допускается перерыв в работе канализации для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в доме.

УСЛУГИ, КОТОРЫЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ДРУГИМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ, А ОПЛАТА ЗА ИХ ВЫПОЛНЕНИЕ ВКЛЮЧЕНА В СЧЕТ-КВИТАНЦИЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

### ВЫВОЗ МУСОРА

Услугу по вывозу твердых бытовых отходов выполняет предприятие Муниципальное предприятие города Благовещенска «Городской сервисно-торговый комплекс»

**2.1. Тарифы на коммунальные услуги, предоставляемые собственникам жилых помещений в благоустроенном жилом фонде - Многоквартирный жилой дом, оборудованный централизованным холодным водоснабжением, централизованным горячим водоснабжением, ванной и (или) душем, централизованным водоотведением**

**(тариф действует с 01.09.2012г. по 31.12.2012г.)\***

- Холодное водоснабжение по нормативу – 108,60 руб./чел
- Холодное водоснабжение по приборам учета – 15,97 руб./куб.м.
- Горячее водоснабжение по нормативу – 167,47 руб./чел.
- Горячее водоснабжение по приборам учета – 15,97 руб./куб.м.
- Подогрев воды по приборам учета – 69,71 руб./куб.м.
- Водоотведение по нормативу – 83,57 руб./чел.
- Водоотведение по приборам учета – 12,29 руб./куб.м.
- Отопление – 28,09 руб. кв.м.
- Вывоз ТБО – 2,42 руб. кв.м.
- Холодное водоснабжение на обще домовые нужды (ОДН) – 15,97 руб./куб.м.
- Горячее водоснабжение (подогрев) на ОДН – 69,71 руб./куб.м.
- Водоотведение на ОДН – 12,29 руб. куб.м.

\*тарифы утверждены Управлением государственного регулирования цен и тарифов Амурской области