ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
(между собственником помещений и управляющей организацией)

р.п. Мулловка «22» 12 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК ЖКК «Мулловка» в лице Генерального директора Гасич Людмила Николаевна, действующая на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», и Собственник(и) Сеткева Матрена Тихоновна помещения (квартиры) № 10 многоквартирного дома, расположенного по адресу: р.п. Мулловка ул. Клубная, д. 4, именуемый(ая) в дальнейшем Собственник, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Управляющая компания принимает в управление жилой дом № 4, расположенный по ул. Клубная на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными соответствующими правовыми и нормативными актами.

1.4. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия:

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

Управляющая компания - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилищные услуги - услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния (дезинсекция и дератизация) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, кроме вывоза ТБО и другие услуги, предусмотренные Договором.

2. Предмет договора

2.1. Собственник предоставляет право, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по:

2.1.1. содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1) в пределах внесённых средств и в пределах границ эксплуатационной ответственности . Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом помещения собственника являются:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в квартиру
- по системам горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в квартире. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.
- по системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в квартире.
- по системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчётчик не принадлежит к общему имуществу.
- по системе газоснабжения - отсекающий вентиль перед газовой плитой.

2.1.2. предоставлению коммунальной услуги (водоснабжение);

- осуществлению иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. (Приложение №2)

2.1.3. организации и проведении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2.2. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором дополнительных работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника

рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.
2.3. В случае возникновения необходимости дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором, в жилом помещении собственника, управляющая компания выполняет эти работы (услуги) за дополнительную плату, согласно расчёта или прейскуранта.
2.4. Управляющая компания обеспечивает реализацию решений общего собрания Собственников указанного многоквартирного дома по вопросам пользования общим имуществом.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:
3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору. Выполненные работы и услуги оформляются актом выполненных работ (услуг), который подписывается уполномоченными представителями сторон. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
3.1.2. Предоставлять коммунальную услугу по водоснабжению собственникам помещений в многоквартирных домах в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме. Своевременно извещать об изменении тарифа по данной коммунальной услуге.
3.1.3. Организовать и провести капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия связанные с выполнением капитального ремонта. Информировать о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, сметной стоимости, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, внесение других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
3.1.4. Выполнять в полном объеме услугу по управлению многоквартирным домом, согласно приложению №2 к Договору.
3.1.5. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, с момента поступления заявки по телефону 92-560.
3.1.6. Принимать участие в приёмке индивидуальных (квартирных) приборов учёта коммунальных услуг в эксплуатацию и фиксацией начальных показаний приборов. По решению собственников многоквартирного дома и обслуживание общих домовых приборов учёта.
3.1.7. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.
3.1.8. Проведение ежегодного отчета на общем собрании собственников многоквартирного дома, в связи с исполнением Управляющей компании своих обязательств по настоящему Договору;
3.1.9. Предоставлять собственникам по их письменному запросу сведений о выполненных работах и оказанных проживающим в многоквартирном доме по настоящему Договору услугах;
3.1.10. Контролировать своевременное внесение собственниками установленных платежей и взносов;
3.1.11. Контролировать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке;
3.1.12. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и (или) по заявлению от собственника жилого помещения.
Изменение обязанностей Управляющей компании осуществляется в установленном порядке и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.
3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2. Собственник обязуется:
3.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальную услугу с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).
3.2.2. Своевременно и полностью вносить оплату за выполненные работы и услуги, предусмотренные предметом данного Договора. п. 2.3.
3.2.3. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
3.2.4. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ.
3.2.5. Своевременно сообщать о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования и конструктивных элементах дома.
3.2.6. Собственник обязан по требованию Управляющей компании предоставлять последней информацию, необходимую для исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.
3.2.7. Собственник обязан своевременно уведомлять Управляющую компанию об изменении количества прописанных и (или) проживающих в жилом помещении.

3.2.8. При проведении работ внутри помещения Собственника обеспечить доступ в жилое помещение.
3.2.9. Соблюдать следующие требования:
а) не производить перенос инженерных сетей;
б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
в) без согласования с Управляющей компании не осуществлять монтаж и демонтаж квартирных приборов учёта ресурсов;
г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке: 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;
е) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00.
ж) Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Управляющая компания вправе:

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объёму, своевременности и стоимости выполненных работ и услуг.
3.3.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая компания вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему Договору.
3.3.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за жилищные (содержание и текущий ремонт) и оказываемую коммунальную услугу по водоснабжению. в порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
3.4. Собственник имеет право:
3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
3.4.2.Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3.4.3.Требовать изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4. Порядок расчетов по Договору

4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Размер платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме принят на общем собрании и утверждён в соответствии с тарифом, установленным органами местного самоуправления муниципального образования «Мулловское городское поселение». Собственник производит оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платёж вносится собственниками помещений в кассы РИЦ или на почту, отделения коммерческих Банков и отделения Сбербанка России, использующих электронные или иные платежные системы и принимающих платежи в пользу управляющей организации, а так же в пунктах приема платежей управляющей организации.
Граждане, имеющие право на меры социальной поддержки при оплате содержания и ремонта жилого помещения и жилищных и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим Договором, в полном объеме. При этом граждане должны подтвердить право на меры социальной поддержки в соответствии с действующим законодательством.
Управляющая компания информирует Собственников об изменении размера платы, не позднее, чем за 10 дней до начала календарного года путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома.
4.2. Оплата за коммунальную услугу (водоснабжение) определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, установленных органами муниципального образования «Мулловское городское поселение». Платёж вносится собственниками помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платёж вносится собственниками помещений в кассы РИЦ или на почту, отделения коммерческих Банков и отделения Сбербанка России, использующих электронные или иные платежные системы и принимающих платежи в пользу управляющей компании, а так же в пунктах приема платежей управляющей организации.
Граждане, имеющие право на меры социальной поддержки при оплате коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим Договором, в полном объеме. При этом граждане должны подтвердить право на меры социальной поддержки в соответствии с действующим законодательством.
4.3.Собственники имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и коммунальные услуги частями за прошедший месяц, до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и текущему ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома, жилищных и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

4.4. Неиспользование Собственником принадлежащего ему жилого помещения, не освобождает Собственника от платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.5. При временном отсутствии Собственников внесение платы за отдельные виды жилищных и коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и на основании представленного документа.. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. Документом, подтверждающим временное отсутствие потребителя, могут являться:

а) копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;

б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;

в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;

г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;

д) справка органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания;

е) справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;

ж) иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.

4.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и жилищные и коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Платежи за дополнительные услуги и работы, не вошедшие в перечень работ по содержанию и текущему ремонт, производятся после согласования перечня, объемов планируемых услуг и стоимости работ с Управляющей компанией. Оплата, указанных услуг производится Собственником по свободным (договорным) ценам (по прейскуранту) на основании выставляемых Управляющей компанией каждому Собственнику соответствующих счетов и путём внесения платы в кассу управляющей компании.

4.8. Оплата за капитальный ремонт (в случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома), которая вносится собственниками помещений на основании расчёта доли взноса каждым собственником и порядка внесения взносов путем внесения средств в кассы РИЦ на основании заключенного договора между собственником жилого помещения и ООО «РИЦ-район».

5 . Особые условия

5.1. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, предоставляющее жилое помещение по договору социального найма, все положения разделов 2-7 настоящего Договора действуют в отношении нанимателей. Права и обязанности как собственника по настоящему Договору возникают также и у нанимателей, права и обязанности Управляющей компании возникают также перед нанимателем.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. Управляющая компания несет ответственность в виде:
возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

6.3. Собственник несет ответственность за принятие решения об установлении размера платы за содержание и ремонт, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества.

6.4. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.2. настоящего Договора.

6.5. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

6.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены

7. Срок действия Договора

7.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, вступает в силу с 27 12 20 10 г.

7.2. Если не одна из сторон за 30 дней до истечения срока действия Договора не известит другую Сторону в письменной форме о расторжении Договора, срок действия автоматически продлевается на такой же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

8.2. Досрочное расторжение Договора может иметь место по соглашению сторон, либо по основаниям, предусмотренным действующим на территории РФ гражданским законодательством, с возмещением нанесенных убытков.

8.3. Договор, может быть расторгнут в случае принятия общим собранием собственников помещений о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, а также после полного погашения обязательств по оплате услуг всех собственников многоквартирного дома;

8.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, собственник и Управляющая компания разрешаются в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под расписку.

8.5. В случае если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующем законодательством РФ.

8.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей компанией и Собственником.

7. Реквизиты и подписи

Управляюшая компания:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания жилищно-коммунального
Комплекса «Мулловка»
433550 Россия Ульяновская область,
Мелекесский район, р.п. Мулловка,
ул. Красноармейска, д.144
тел. 8(84235)92-5-60
ОГРН 1087310000524,
ИНН/КПП 7310104436/731001001,
БИК 047308602,
р/с 40702810369110002655
Ульяновское отделение № 8588 г. Ульяновск
Генеральный директор _____ Гасич Л.Н.

Собственник:
Адрес: п.Мулловка ул.Клубная 4-10
Ф. Сергеева
И. Екатерина
О. Тихоновна
Паспорт [redacted]
Выдан [redacted]
Дата вы[redacted]
Код подразде[redacted]

Подпись Сергеева

Приложение №1
к договору на управление
от "23" 12 2010 г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общества имущества многоквартирных домов по муниципальному образованию "Мулловское городское поселение"

	Перечень работ и услуг для безопасного проживания в многоквартирных домах	Периодичность проведения работ
1	Проверка и содержание внутридомового газовых устройств	Нормативно
2	Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов и газоходов	Нормативно
3	Проверка и содержание заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	Нормативно
4	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Постоянно
5	Очистка кровли от снега и наледей, сбивание сосулек	По необходимости
6	Уборка чердачного и подвального помещений	По необходимости
	Перечень первоочередных работ, по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирных домов	**Периодичность проведения работ**
	Кровля, подъезды, лестничные клетки, чердаки, отмостки, внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, внутренние системы электроснабжения, вентканалы:	
	Плановые осмотры с составлением актов	2 раза в год
1	**Подготовка жилого фонда к работе в осенне-зимний период**	
	- проведение планово-предупредительных ремонтов	1 раз в год
	- восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	По необходимости
	- регулировка и наладка систем центрального отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	- промывка системы центрального отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	- консервация системы центрального отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
2	**Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения** Проверка исправности, запорной арматуры, санитарно-технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов.	Согласно графика ППР

Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов

1	**Фундаменты и подвальные помещения** Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки; Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления; Устройство и проверка вентиляционных продухов; Смена или ремонт отмостки; Восстановление приямков, входов в подвалы; Герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвал Обследование по ремонту фундаментов зданий.	Согласно плана, по необходимости
2	**Стены и фасады** Заделка трещин, расшивка швов, трещин; Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; Пробивка отверстий и борозд; Укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.	Согласно плана, по необходимости
3	**Перекрытия** Устранение повреждений перекрытии Восстановление теплотехнических свойств Обследование перекрытий	Согласно плана, по необходимости
4	**Крыши** Замена отдельных участков шиферных, металлических и мягких кровель; Ремонт слуховых окон и коньковых свесов; Частичный ремонт кирпичной кладки парапетов;	Согласно плана, по необходимости
	Оконные и дверные заполнения Смена, восстановление отдельных элементов, частиная замена	Согласно плана, по необходимости

	оконных и дверных заполнений в подъездах;	
	Постановка пружин в подъездах; Смена оконных и дверных приборов в подъездах;	
6.	**Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы** Заделка выбоин, трещин на ступенях и площадках лестничных клеток; Ремонт и укрепление металлических перил; Восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройств зонтов над входами в подъезды, подвалы.	Согласно плана, по необходимости
7.	**Подъезды и лестничные клетки, общедомовых коридоров** Замена разбитых стекол окон лестничных клеток; Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях;	Согласно плана, по необходимости
8	**Полы** Ремонт и замена отдельных участков полов лестничных клеток;	Согласно плана, по необходимости
9	**Центральное отопление и ГВС** Смена и ремонт отдельных участков трубопроводов общих внутридомовых сетей Восстановление разрушенной тепловой изоляции труб, ремонт опор трубопроводов в подвале и на чердаке; Гидропневматическая промывка системы центрального отопления, гидравлическое испытание систем; Регулировка и наладка систем центрального отопления, ГВС с ликвидацией непрогревов и воздушных пробок.	Согласно плана, по необходимости
10	**Печное отопление** Прочистка дымоходов;	Согласно плана, по необходимости
11	**Вентиляция и ДВК** ремонт ДВК ,Устранение засоров вентканалов и ДВК;	Согласно плана, по необходимости
12	**Водопровод и канализация** Уплотнение соединений, устранение течи, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров стояков и лежаков, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, трапов, ревизий, устранение конруклонов в местах общего пользования (чердаки, техподвалы); Замена и ремонт запорной арматуры водопроводов в местах общего пользования; Прочистка стояков внутренней канализации мест общего пользования по заявкам жильцов; Ремонт, восстановление опор трубопроводов в технических подвалах и чердаках; Ремонт и замена выпусков хозфекальной канализации;	Согласно плана, по необходимости
13	**Электроснабжение и электрические устройства** Ремонт и замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети квартир, до этажного щитка (электропроводка, светильники, выключатели и пр.) Ремонт и замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводнорапределительных устройств и сборок, поэтажных щитков, распределительных коробок, лотков, трубопроводов в местах общего пользования; Испытание электрических сетей: проведение замеров сопротивления изоляции кабелей, проводов, замеры петли фазы - нуль, заземления в местах общего пользования;	Согласно плана, по необходимости

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.

Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

Приложение №2
к договору на управление
от "23" 12 2010 г.

Функции управления управляющей компании по договору управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения

Управление:

- Осмотры жилых домов и составление актов весеннего и осеннего осмотров;

- Подготовка паспортов готовности домов к работе в зимний период. Сдача паспортов и домов государственному инспектору жилищной инспекции г. Ульяновск. Утверждение директором жилищной инспекции г. Ульяновск.

- Заключение договоров и приемка по акту выполненных работ на обязательное проведение работ, а именно:

  - Проверка внутридомового газового оборудования (ВДГО) с ООО «Межрайгаз».
  - Проверка вентканалов с любой организацией, имеющей правовое удостоверение.
  - Проверка сопротивления изоляции электропроводки до ввода в счетчики квартир.
  - Расчеты затрат на выполнение каких-либо работ.
  - Оказание помощи в принятии решений в случае аварийных ситуаций.
  - Заключение любых договоров со сторонними организациями.
  - Оказание юридических услуг.

- Контроль количества и качества предоставляемых услуг.

- Проведение технических осмотров

- Организация ремонтных работ

- Обеспечение материально-техническими ресурсами

- Ведение бухгалтерской и технической документации