

Договор
на содержание и выполнение работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома №__ по ул.
_____ п. Октябрьский

п. Октябрьский

«___» _____ 201__ год.

Собственник квартиры, в лице _____, действующий от имени всех членов своей семьи совместно проживающих в помещении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Архангельская область, Устьянский район, п. Октябрьский, ул. _____, д. №_____, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол собрания № _____ от _____, копия – в приложении), именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Жилуправление», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице директора Коптяевой Татьяны Павловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в целях реализации выбранного способа управления – непосредственное управление, во исполнение ст.162, 164 Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

РАЗДЕЛ 1.

1. Общие положения

- 1.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.2. Предмет Договора - выполнение Подрядчиком, в течение согласованного с Заказчиком срока за плату, работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 1.3. Стороны при исполнении Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, и другими обязательными для исполнения правилами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.
- 1.4. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - Общее имущество), подлежащего содержанию и ремонту, определен в РАЗДЕЛЕ 7 Договора (Приложение 7 к Договору).
- 1.5. Пользователями помещений признаются: собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений и лица, пользующиеся нежилыми помещениями, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования.
- 1.6. В договоре применяются следующие понятия:
 - 1.6.1. собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм, именуются «Наймодатели»;
 - 1.6.2. собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам, именуются «Арендодатели»;
 - 1.6.3. лица, пользующиеся помещениями по договору социального найма или найма, именуются – «Наниматели»;
 - 1.6.4. лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования), именуются «Арендаторы»;
 - 1.6.5. лица, пользующиеся помещениями многоквартирного дома и являющиеся стороной «Заказчик», несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за работы и услуги по настоящему договору, именуются «Должники»;
 - 1.6.6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется «Общее собрание собственников».
- 1.7. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан - нанимателей и членов их семей. Наймодатели и Наниматели несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Обслуживающей организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, в соответствии с Главой 35 ГК РФ, ст.ст.65-66, Раздела VII ЖК РФ.
- 1.8. Собственники нежилых помещений – Арендодатели несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Обслуживающей организации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе в случае возложения Арендодателем на Арендаторов обязанности самостоятельно заключить договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, то есть обязательства собственника могут быть оплачены третьими лицами.
- 1.9. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется в РАЗДЕЛЕ 2 настоящего договора (Приложение 1 к Договору). Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведение которых обеспечивается Подрядчиком, на основании решения общего собрания собственников, объемы и сроки их выполнения определяются в ежегодно утверждаемом Плане-графике проведения капитальных ремонтов общего имущества многоквартирного дома.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, предусмотренные настоящим договором, а также исходящие из норм жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации и изданных в их исполнение правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

2.2. Заказчик и пользователи жилых и нежилых помещений обязаны:

2.2.1. Своевременно вносить плату, предусмотренную РАЗДЕЛОМ 4 Договора (Приложение 4 к Договору).

2.2.2. Использовать помещения и общее имущество многоквартирного дома только по назначению, поддерживать их в надлежащем состоянии, своевременно производить ремонт занимаемого помещения.

2.2.3. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», а также требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным Законом «О пожарной безопасности». Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не производить установку дополнительных электроприёмников повышенной мощности. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащего ему помещения и не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.4. Без согласия Подрядчика не производить перепланировку, переустройство помещения и инженерных систем. Собственнику помещения запрещается уменьшать размеры общего имущества в многоквартирном доме, проводить изменение границ помещения и реконструкцию сетей энергоснабжения, затрагивающих интересы других собственников, без согласования с ними. Ответственность за самовольное переустройство или перепланировку предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.5. Бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их исправность. При обнаружении неисправностей немедленно принять все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях, сообщить о них Подрядчику, в ремонтный участок по месту жительства или в аварийно диспетчерскую службу по телефонам, указанным в РАЗДЕЛЕ № 3 настоящего договора (Приложение 3 к Договору).

РАЗДЕЛ 4 настоящего договора носит информационный характер и может быть изменен Подрядчиком в одностороннем порядке с уведомлением Заказчика не менее чем за 10 дней путем размещения соответствующего уведомления на досках объявлений в подъездах и других общедоступных местах многоквартирного дома, а так же на сайте предприятия.

2.2.7. Устранять за свой счет все повреждения занимаемого помещения, а также производить ремонт или замену поврежденного санитарно-технического, электро- или иного оборудования. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

2.2.8. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым внутридворовым насаждениям.

2.2.9. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места.

2.2.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые отходы.

2.2.11. Зарегистрировать установку коллективных (общедомовых) приборов учета (далее – КПУ) и индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ) в РСО. Производить установку КПУ и ИПУ без соответствующего согласования с РСО допускается с обязательным последующим предоставлением РСО: паспорта, сертификата соответствия и акта ввода приборов в эксплуатацию (в случае, если такие КПУ и ИПУ были установлены ранее момента заключения настоящего договора).

2.2.12. Допускать в заранее согласованное с Подрядчиком время в занимаемое жилое или нежилое помещение работников и представителей Подрядчика (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Обслуживающей организацией (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.13. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Подрядчику и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.2.14. Ежемесячно в срок с 25 по 29 число месяца снимать и сообщать Подрядчику по телефонам или письменно (в соответствии с РАЗДЕЛОМ 4 настоящего договора) показания квартирных приборов учета (счетчиков).

2.2.15. В заранее согласованное с Подрядчиком (его представителем) время обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний квартирных приборов учета.

2.2.16. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

2.2.17. Не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний или повреждение.

2.2.18. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.2.19. Извещать Подрядчика об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан, в срок не позднее 10

рабочих дней с даты произошедших изменений для корректировки размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

О временно проживающих в жилом помещении гражданах Заказчики должны уведомить Подрядчика путем направления ему соответствующего заявления в срок не позднее десяти рабочих дней с момента прибытия таких потребителей. В заявлении указывается фамилия, имя и отчество заявителя, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, даты начала и окончания их проживания в жилом помещении. Потребитель считается временно проживающим в жилом помещении в течение периода, продолжительность которого установлена в указанном в настоящем пункте заявлении или в «Акте установления количества граждан, фактически постоянно проживающих и (или) временно проживающих в жилом помещении». Определение платы за коммунальные услуги за указанных потребителей может производиться на основании составленного Подрядчиком такого акта, подписанного не менее чем двумя собственниками помещений в многоквартирном доме, либо Заказчиком, и уполномоченным представителем Подрядчика.

2.2.20. Нести ответственность перед Подрядчиком за действия лиц, проживающих совместно с Собственником.

2.2.21. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Подрядчику свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника.

2.2.22. По решению общего собрания пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходах, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2.23. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, органов правопорядка, пожарных и аварийных машин, машин, вывозящих мусор с контейнерных площадок и т.д.

2.2.24. Инициаторам общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме уведомлять Подрядчика о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня и предоставлять информацию и материалы, необходимые для принятия решения по вопросам повестки дня.

2.2.25. В соответствии со ст.ст.44-48, 158 ЖК РФ принимать решения о проведении ремонта Общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании на момент заключения настоящего договора и в период его действия.

2.2.26. В десятидневный срок со дня утверждения на общем собрании условий настоящего договора представить Подрядчику копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Заказчика и собственников, заключивших настоящий Договор, однократно.

2.2.27. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений и помещений специализированного жилого фонда обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

2.2.28. В соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в срок до 01 января 2013 года собственники обязаны обеспечить оснащение многоквартирного дома коллективным (общедомовыми) и индивидуальными приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

2.2.29. Выполнять иные обязательства, обусловленные жилищным и гражданским законодательством, иными нормативно-правовыми актами.

2.3. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им жилых и нежилых помещений обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения Нанимателей и членов их семей и Арендаторов услугами, предоставляемыми Подрядчиком в соответствии с пунктом 2.4. РАЗДЕЛА 1 настоящего договора, в течение 14 дней, с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить Нанимателям и Арендаторам извещение о выбранной Управляющей компании, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке уведомления Нанимателей и Арендаторов о размерах платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения иной информации об условиях обслуживания и приобретения прав, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма или аренды в период действия настоящего договора Наймодатели и Арендодатели обязаны представлять Нанимателям и Арендаторам указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.3.2. Представить Подрядчику сведения о гражданах-Нанимателях жилых помещений и членах их семей, совместно проживающих, по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а так же сведения об Арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 14 дней с даты заключения настоящего договора. Сведения об Арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем и Арендатором относительно их обязательств перед Подрядчиком, связанных с исполнением сторонами условий Договора.

2.3.3. Информировать Подрядчика о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене Нанимателей или Арендаторов в срок не позднее 14 дней с даты произошедших изменений.

2.3.4. При принятии решений об установлении для Нанимателей размеров платы за жилое помещение и за коммунальные услуги меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим договором, согласовывать с Подрядчиком порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 10 дней с даты принятия такого решения. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

2.3.5. Оплачивать Подрядчику работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества в период незаселения жилых помещений или непредставления нежилых помещений в пользование иным лицам.

2.4. Подрядчик обязан:

2.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по содержанию и ремонту многоквартирным домом по настоящему договору не позднее 30 календарных дней с момента принятия такого решения на общем собрании собственников многоквартирного дома.

Подрядчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае не предоставления ей технической документации на многоквартирный дом и (или) в случае, если будет доказано, что решение о заключении настоящего договора приняли собственники помещений в данном доме, обладающие менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

2.4.2. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг согласно перечню, приведенному в РАЗДЕЛЕ 2 настоящего договора, а также в дополнительных соглашениях к Договору, подписанных обеими сторонами.

В период действия настоящего договора проводить дополнительные осмотры общего имущества с составлением актов. На основании актов осмотра Общего имущества определяется необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества и иных работ и услуг, предварительные сроки, общую стоимость и стоимость, приходящуюся на 1 кв.м. общей площади помещений, о чем Подрядчик информирует Собственников путем размещения информации на информационной доске объявлений каждого подъезда дома и на сайте предприятия. Составляемый акт (реестр) размещения соответствующей информации подписывается представителем Подрядчика и не менее чем двумя Собственниками, либо председателем совета многоквартирного дома.

2.4.3. Самостоятельно следить за качеством предоставляемых коммунальных услуг согласно перечню, указанному в РАЗДЕЛЕ 5 настоящего договора (Приложение 5 к Договору). Коммунальные услуги, предоставляемые Заказчику (собственникам и пользователям помещений), должны соответствовать нормативам и стандартам, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 до момента утраты силы в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, далее - со дня вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов).

В случае если качество предоставляемых коммунальных не соответствует нормативам и стандартам, установленным действующим законодательством Российской Федерации, Подрядчик составляет акт о некачественно предоставленной услуге и передает его Заказчику и (или) Собственнику для направления в соответствующую ресурсоснабжающую организацию, либо на основании доверенности самостоятельно представляет интересы Заказчика и (или) Собственника, для произведения перерасчета по оплате такой услуги.

2.4.4. Информировать Заказчиков об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений в ином размере, путем направления информации об этом в письменном виде, либо размещения такой информации на оборотной стороне указанных платежных документов.

2.4.5. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.4.6. При наличии КПУ ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний КПУ. По требованию Заказчика в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить Заказчику для ознакомления указанный журнал.

2.4.7. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия или при расторжении) вновь выбранной организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.4.8. Оформлять и выдавать Заказчику (пользователям помещений) квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.4.9. Подрядчик ежегодно по форме и в срок, согласованные с советом многоквартирного дома, представляет пользователям помещений отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший год.

Указанный отчет однократно может быть предоставлен любому собственнику по его письменному заявлению.

Отчет Подрядчика рассматривается на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета (в т.ч. его размещения на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома).

Общее собрание принимает решение об утверждении отчета. Решение общего собрания направляется Подрядчику не позднее 30 дней с момента предоставления отчета. В случае если собрание собственников помещений дома не проведено в установленный срок, такой отчет считается принятым.

2.4.10. Составлять сметы расходов, а также план-график проведения текущего и капитального ремонтов общего имущества многоквартирного дома на очередной календарный год.

2.4.11. Вести необходимую техническую документацию на многоквартирный дом.

2.4.12. По требованию собственников, а также нанимателей и арендаторов помещений дома производить сверку платы за оказанные услуги с выдачей документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия качества выполненных работ и оказанных услуг требованиям Договора, а также правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

2.4.13. Согласно действующим правилам аварийного обслуживания устранять причины и последствия аварийных ситуаций в доме - затопов, засоров стояков канализации, остановки лифтов, отключения электричества и других аналогичных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, порче их имущества, в пределах собранных по настоящему договору денежных средств.

2.4.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

2.4.15. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Заказчика (передавать ее третьим лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания, за исключением целей, связанных с исполнением условий настоящего Договора.

2.4.16. Обеспечить комплекс мер технического и организационного характера, направленных на защиту сведений, содержащих персональные данные Собственника.

3. Права сторон

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Подрядчиком своих обязанностей, предусмотренных в рамках действующего Договора и законодательства Российской Федерации.

3.1.2. При причинении имуществу Заказчика или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения обратиться к Подрядчику для составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам управления многоквартирным домом и исполнения Договора.

3.1.4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, передавать объекты общего имущества в многоквартирном доме в пользование третьим лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. При этом Заказчик обязан направить к Подрядчику копию такого решения в течение 5 (пяти) дней с момента его принятия и подписания.

3.1.5. Любой пользователь помещений многоквартирного дома вправе обратиться к Подрядчику для получения заверенной копии настоящего договора.

3.1.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.2. Подрядчик имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком (пользователями помещений) своих обязанностей, предусмотренных в рамках действующего Договора и законодательства Российской Федерации.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. На начисление и сбор платы со всех пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг (работ) по настоящему договору.

3.2.4. Принимать меры по взысканию с пользователей помещений задолженностей по настоящему договору; при нарушении пользователями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленных пунктом 4.2.3. настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном пунктом 5.2.5. настоящего договора. Принимать меры по взысканию задолженности за работы и услуги по настоящему договору в судебном порядке. Привлекать для работы по взысканию задолженности коллекторские организации.

3.2.5. Получать бюджетные средства (субсидии, финансовую помощь), предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с законодательством и обеспечивать их расходование в соответствии с целевым назначением.

3.2.6. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ (услуг) по настоящему договору.

3.2.7. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома третьих лиц.

Привлекать сторонние организации для осуществления операций по начислению и приему платежей, ведению регистрационного учета граждан, взыскания задолженности и проведения иных мероприятий, связанных с обработкой персональных данных пользователей помещений в многоквартирном доме, с правом таких организаций напрямую взаимодействовать с пользователями помещений по порученным делам.

3.2.8. Подрядчик уполномочена на представление интересов собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед третьими лицами в связи с порчей или незаконным использованием общего имущества многоквартирного дома. Подрядчик также уполномочена согласовывать и выдавать технические условия и рекомендации на проведение работ третьими лицами по размещению и установке на общем имуществе многоквартирного дома антенн, кондиционеров, сетей, конструкций, кабелей и иного оборудования на основании заключения соответствующих договоров в интересах использования такого имущества пользователями помещений при условии соблюдения сохранности и надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать подачу потребителям коммунальных ресурсов многоквартирного дома в случаях (Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 до момента утраты силы в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, далее - со дня вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов):

· возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях (по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение), при возникновении стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

· проведения ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме и иных случаях, при условии наличия соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией.

3.2.10. Представлять интересы собственников многоквартирного дома в административных, судебных и иных органах по защите их прав и законных интересов при наличии соответствующей доверенности.

3.2.11. Заключать договора с энергосервисными компаниями. Средства, полученные за счет экономии по ресурсосбережению, оставлять на лицевом счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление жилищных услуг.

3.2.12. Подрядчик вправе выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Подрядчик обязан проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту).

3.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и решениями Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с обеспечением технического обслуживания, текущего и капитального ремонтов, санитарного содержания многоквартирного дома и предоставлением коммунальных услуг.

3.3. Стороны вправе создать резервный фонд финансовых средств и управлять им в порядке, принятом Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора:

4.1.1. Цена договора на момент его подписания определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества согласно РАЗДЕЛУ 5 настоящего договора, и рассчитывается исходя из утвержденных тарифов.

4.1.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных настоящим договором устанавливается в один календарный месяц.

4.1.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого пользователя помещений многоквартирного дома пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество (часть 1 статьи 158 и части 2 статьи 39 ЖК РФ).

4.1.4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества и отказались от применения размера такой платы, предложенного Подрядчиком, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, а если он не будет установлен, то применяется размер платы, предложенный Подрядчиком.

4.1.5. Размер оплаты работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и отдельных элементов устанавливается по соглашению между Подрядчиком и Заказчиком на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.6. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства, в т.ч. Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 до момента утраты силы в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, далее - со дня вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов).

4.1.7. Неиспользование Заказчиком занимаемого помещения в многоквартирном доме не является основанием для не внесения платы по настоящему договору за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.2. Порядок внесения платы по Договору.

4.2.1. Внесение платы по настоящему договору осуществляется Заказчиком (всеми пользователями помещений многоквартирного дома) соразмерно их обязательствам, установленным настоящим договором, на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков.

4.2.2. Форма и содержание платежных документов по видам платежей определяются Подрядчиком. В качестве платежных документов Подрядчик вправе использовать ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг. Платежные документы представляются плательщикам не позднее 30 числа месяца.

4.2.3. Срок внесения платы по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за отчетным, если иной (более поздний) срок не указан в платежном документе.

4.2.4. Льготные категории граждан производят оплату в соответствии с действующим Законодательством РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления.

4.2.5. Подрядчик вправе привлекать для приема платежей по настоящему договору платежных агентов.

4.2.6. Подрядчик вправе по договору с организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание.

4.2.7. Подрядчик вправе совмещать расчетные (платежные) документы с расчетными (платежными) документами других организаций (ресурсоснабжающих и прочих), заключив соответствующие договорные соглашения с такими организациями, если решение о таком совмещении (в едином платежном документе) будет принято на общем собрании собственников.

4.2.8. Подрядчик вправе размещать на оборотной стороне квитанции (счета) информацию (в т.ч. рекламного характера).

4.2.9. При неполной оплате квитанции (счета) плата распределяется по каждой строке пропорционально начислениям.

4.3. Порядок признания работ выполненными, а услуг оказанными.

4.3.1. Работы и услуги по настоящему договору признаются выполненными (оказанными) ежемесячно с учетом перерасчетов их стоимости в случаях соответствующего изменения размера платы в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от.13.08.2006 №491. При этом ежемесячные акты оказанных услуг (выполненных работ) не оформляются (за исключением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, с которыми такие акты могут оформляться, если иное не предусмотрено настоящим договором).

4.3.2. Работы по капитальному ремонту (реконструкции) многоквартирного дома признаются выполненными по их сметной стоимости, утвержденной общим собранием, в месяце их приема собственниками с оформлением акта выполненных работ, подписываемого со стороны собственников уполномоченным лицом.

4.3.3. На основании положений п.п. 4.3.1., 4.3.2. Подрядчик признает полученную по настоящему договору выручку в целях бухгалтерского учета и налогообложения.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Подрядчика:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Подрядчик несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

Подрядчик несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.2. Подрядчик в случае не предоставления пользователями доступа в занимаемое помещение в случае необходимости проведения аварийно-восстановительных работ ответственности не несет.

5.1.3. Подрядчик не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников (пользователей помещений) и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не исполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

- аварий, произошедших не по вине Подрядчика, а равно при невозможности последней предусмотреть или заблаговременно устранить причины, вызвавшие эти аварии, в т.ч. при наличии обстоятельств непреодолимой силы.

5.1.4. Подрядчик не несет ответственность по обязательствам собственников (пользователей) помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные ресурсы (коммунальные услуги).

5.1.5. Подрядчик не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.1.6. Подрядчик не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.1.7. Подрядчик не отвечает за ущерб, причиненный Заказчику (пользователям помещений) из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Ответственность Заказчика (пользователей помещений):

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиком обязанностей по решению вопросов проведения текущего и (или) капитального ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчик (все пользователи помещений) несут материальную ответственность перед третьими лицами (другими собственниками и пользователями помещений), имуществу которых причинен вред.

5.2.2. Заказчик несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Подрядчиком в результате противоправных действий Заказчика в период действия настоящего договора.

5.2.3. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине Заказчика или лиц, проживающих в жилом помещении, обеспечивает Подрядчик за счет Заказчика, либо, с согласия Подрядчика, сам Заказчик.

5.2.4. Если собственниками помещений в многоквартирном доме не производятся или не оплачиваются регламентные работы, в том числе по капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества многоквартирного дома или отдельных элементов, ответственность за состояние общего имущества дома и ухудшение его состояния ложится на Собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за работы и услуги по настоящему договору Должники обязаны уплатить Подрядчику пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.2.6. В случае порчи общего имущества многоквартирного дома Заказчик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2.7. Заказчик (каждый пользователь помещений) несет ответственность перед Подрядчиком за действия лиц, проживающих совместно с ними.

5.2.8. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.9. При выявлении Подрядчиком факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Подрядчик после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

5.3. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия, условия изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение 3 (трех) календарных лет.

Акцептом признается либо подписание настоящего договора Заказчиком, либо пользованием услугами (работами) Подрядчика, либо внесение полностью или частично платы по настоящему договору.

6.2. О намерении прекратить договорные отношения в связи с истечением его срока действия любая из Сторон должна в письменной форме уведомить об этом другую Сторону не позднее, чем за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора. В случае невыполнения данного условия Стороны продолжают нести все обязательства по настоящему договору.

6.3. В случае если к моменту окончания срока действия настоящего договора отсутствует уведомление стороны о его прекращении, изменении, либо о заключении нового договора, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях на следующий календарный год. Действие данного пункта применяется Сторонами неограниченное количество раз до момента возникновения оснований, влекущих прекращение договорных отношений.

6.4. Договор подлежит изменению по соглашению Сторон, а также в случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего обязательные для Заказчика или Подрядчиком иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

6.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

6.5.1. По инициативе Заказчика в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей компанией, о чем Подрядчик должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания (с приложениями) и иных документов, подтверждающих законность принятого Собственниками решения.

6.5.2. По инициативе Подрядчика, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора.

6.5.3. По соглашению Сторон.

6.5.4. В судебном порядке.

6.5.5. В случае ликвидации Подрядчика.

6.5.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.5.7. В случае обстоятельств непреодолимой силы, непрерывно длящихся более одного календарного месяца с момента их наступления.

6.6. Отчуждение помещения одним или несколькими из Собственников новому (ым) Собственнику(ам) не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.7. Смена Председателя совета многоквартирного дома не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.8. В случае прекращения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Обслуживающей организации у Собственника прекращаются обязательства по настоящему Договору при условии отсутствия задолженности по оплате услуг (работ) по настоящему договору.

В случае возникновения права собственности на помещение (предоставления соответствующих документов Подрядчиком у нового (ых) Собственника(ов) обязательства по настоящему договору возникают с момента регистрации права собственности на помещение(я) в многоквартирном доме.

6.9. Расторжение Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате услуг (работ) Обслуживающей организацией по настоящему Договору.

6.10. Ранее действовавшие договоры управления многоквартирным домом, договоры о выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме считаются расторгнутыми Заказчиком (Собственниками) с момента вступления в действие настоящего договора.

6.11. Любое из условий настоящего договора может быть изменено по соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору. При этом согласие Заказчика на заключение предложенного Подрядчиком дополнительного соглашения считается полученным, а дополнительное соглашение подписанным либо в случае принятия общим собранием собственников соответствующего решения, либо в случае направления соответствующих дополнительных соглашений совместно с квитанцией (счетом) не менее чем за один месяц до предложенной даты вступления в силу соответствующих изменений при условии, что до даты вступления их в действие собственники не приняли решения об отказе в его заключении и собственники, обладающие большинством

голосов продолжили пользование услугами (работами) Подрядчика, либо внесли полностью или частично плату по настоящему договору.

7. Порядок разрешения споров

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

7.2. 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.

8. Особые условия

8.1. Собственник муниципального или ведомственного имущества переуступает Подрядчику право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (Нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

8.2. Ежегодно Управляющая компания предоставляет пользователям помещений отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в порядке, предусмотренном п.2.4.10 настоящего договора.

8.3. Контроль исполнения договорных обязательств Подрядчика, подписание актов о состоянии общего имущества многоквартирного дома, актов о выполнении работ и оказании услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников помещений в многоквартирном доме.

8.4. Контроль собственниками помещений деятельности Подрядчика осуществляется путем предоставления Подрядчику отчетности по взятым обязательствам в порядке, предусмотренном п.2.4.10 настоящего договора.

9. Приложения к договору. Прочие условия

9.1. Приложения к Договору:

9.1.1. Раздел 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.2. Раздел 3. Информационная карточка.

9.1.3. Раздел 4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.4. Раздел 5. Перечень коммунальных услуг.

9.1.5. Раздел 6. Акт разграничения зон ответственности.

9.1.6. Раздел 7. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

9.1.7. Копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____ от «___» _____ 201__ г.

9.2. Все приложения (Разделы) и дополнительные соглашения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Стороны создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.4. Если какой-либо из Разделов или положений настоящего договора будет или станет недействительным, то законность остальных положений и Разделов Договора не утрачивается. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся его неотъемлемыми частями.

9.5. Условия настоящего договора распространяются на всех пользователей помещений многоквартирного дома, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения ими обязательств по подписанию настоящего договора.

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один из которых хранится у Подрядчика, а другой – у уполномоченного лица. Заверенная копия Договора может быть предоставлена Подрядчиком любому пользователю помещений многоквартирного дома для подтверждения его прав и обязанностей по настоящему договору.

9.7. Цены за работы и услуги, указанные в настоящем договоре, определены только для настоящего договора и не могут служить прецедентом или конкурентным материалом при заключении аналогичных договоров.

9.8. Заказчик гарантирует, что Подрядчик является единственной организацией, с которой Заказчик заключил договор на оказание аналогичных услуг.

10. Реквизиты и подписи сторон

Подрядчик:	Заказчик:
------------	-----------

Приложение № 1
к Договору от «___» ___ 20__ г. № _____

РАЗДЕЛ 2. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Из договора вставить

Приложение № 2
к Договору от «___» ___ 20__ г. № _____

РАЗДЕЛ 3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Перечень работ и услуг, осуществляемых по настоящему договору Обслуживающей компания:

организация эксплуатации;

- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- проведение осмотров;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий ремонт;
- техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем;
- обеспечение готовности к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- уборка мест общего пользования и придомовой территории;
- организация контроля качества предоставляемых коммунальных услуг;
- осуществление иных обязанностей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и являющихся обязательными для целей настоящего договора.

Обслуживающая компания имеет право принимать решение о включении в план работ по настоящему договору иных работ (услуг); а также, при недостаточном объеме финансирования, принимать решение об исключении из плана работ по настоящему договору работ, на проведение которых недостаточно полученных от заказчика (всех пользователей) денежных средств.

Приложение № 3

к Договору от «__» __20__ г. № _____

РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТОЧКА

1. Телефоны Обслуживающей организации:
2. Телефон диспетчерской (аварийной) службы:
3. Телефон домоуправления:
4. Сообщение о показаниях общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета может производиться пользователями помещений письменно и по телефону:
5. Телефоны Единого расчетно-кассового центра:

Приложение № 4

к Договору от «__» __20__ г. № _____

РАЗДЕЛ 5. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

на 2012 год

Наименование услуг

Ед.изм.: _____ руб./кв.м. общей площади жилого помещения

Ставка оплаты с НДС в месяц _____ руб.

Вывоз и захоронение ТБО -

Содержание и техническое обслуживание общего имущества - _____

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме – _____

Уборка придомовой территории - _____

Уборка мест общего пользования - _____

Обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования - _____

Итого: _____

Плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и решение о его проведении принимаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение № 5

к Договору от «__» __20__ г. № _____

РАЗДЕЛ 6. ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Подрядчик имеет право по заявлению жильцов контроль за качеством предоставления ресурсоснабжающими организациями следующих коммунальных услуг:

Холодное водоснабжение;

Горячее водоснабжение;

Водоотведение;

Электроснабжение (или Электроснабжение в местах общего пользования);

Газоснабжение (внутренние газовые сети);

Отопление.

Собственники самостоятельно заключают с ресурсоснабжающими организациями договора от своего имени, в своих интересах и за свой счет.

В случае если многоквартирный дом оборудован коллективными (общедомовыми) приборами учета, все зарегистрированные жители оплачивают коммунальные услуги (ресурсы) согласно норм, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Приложение № 6

к Договору от «__» __20__ г. № _____

РАЗДЕЛ 7. АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЗОН ОТВЕТСТВЕННОСТИ

№ п/п

Зона ответственности обслуживания Обслуживающей организации

Зона ответственности собственника, нанимателя, арендатора жилого (нежилого) помещения МКД

Граница ответственности

1. Внутридомовая система отопления

Трубопроводы, стояки, ответвления от стояков, лежаки, обогревающие элементы (лестничных клеток, общих коридоров), обогревающие более одного жилого или нежилого помещения

Регулирующая и запорная арматура, общедомовые приборы учета тепловой энергии и др. оборудование расположенное на этих сетях.

2. Внутридомовая система горячего и холодного водоснабжения

Трубопроводы ХВ и ГВ состоящие из стояков, лежаков, ответвлений от стояков до первого отсекающего крана включительно, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Запорная арматура, внутриквартирная разводка трубопроводов, сантехническое оборудование отдельного жилого (нежилого) помещения.

Первое резьбовое соединение на ответвлении от общего стояка водоснабжения к отдельному жилому (нежилому) помещению.

3. Внутридомовая система водоотведения

Трубопроводы водоотведения, состоящие из лежаков, стояков, фасонных частей, лежаков в подвале.

Внутриквартирная разводка до «тройника» на общем стояке водоотведения.

Внутриквартирная разводка

Раструб отвода «тройника» на общем стояке водоотведения к отдельному жилому (нежилому) помещению.

4. Внутридомовая система электроснабжения

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 (до счетчиков), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутриквартирные электропроводки, электрическое оборудование отдельного жилого (нежилого) помещения.

Контакты болтовых соединений отходящих нулевых и фазных проводов от стояков электроснабжения в поэтажных щитках.

5. Внутридомовая система газоснабжения

Групповые газовые установки, наружные и внутридомовые сети газопровода, запорно-регулируемые и другое оборудование расположенное на данных сетях до первого отключающего устройства в отдельном жилом помещении.

Первое отключающее устройство (кран, вентиль) квартирная разводка газопровода, газовые приборы.

Место присоединения первого отключающего устройства на ответвлении от общего стояка газопровода на отдельное жилое (нежилое) помещение.

6. Строительные конструкции

а) Балконы, лоджии, веранды, террасы (которые являются конструктивными элементами подъезда, лестничных клеток), обслуживающие более одного жилого (нежилого) помещения, несущие конструкции балконов, лоджий (а именно железобетонные плиты отдельных квартир и мест общего пользования)

б) Оконные и дверные заполнения: оконные заполнения на лестничной клетке, входные двери в подъезд, выходы на чердак (кровлю) в подвал.

в) Балконы, лоджии веранды, террасы относящиеся к конкретному жилому или нежилому помещению: ненесущие конструкции ограждений балконов, лоджий, остекление лоджий, балконов.

г) Оконные и дверные заполнения отдельного жилого (нежилого) помещения, входная дверь в квартиру.