

3.2.6. В случае нарушения собственником сроков оплаты за предоставленные услуги применять меры, предусмотренные законодательством или договором. Взыскивать с собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. На добросовестное и качественное обеспечение содержания общего имущества многоквартирного дома, отвечающих параметрам качества и надёжности;

3.3.2. На самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением;

3.3.3. Пользоваться льготами и компенсациями (субсидиями) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;

3.3.4. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома;

3.3.5. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического оборудования в установленном, действующим законодательством, порядке;

3.3.6. Контролировать выполнение Исполнителем обязательств по настоящему Договору.

3.3.7. Осуществлять иные права, предоставленные ему действующим законодательством.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Самостоятельно нести бремя по содержанию принадлежащего ему имущества (в т.ч. общего, пропорционально площади занимаемого им жилого помещения) независимо от наличия зарегистрированного права собственности и проживания в жилом помещении.

3.4.2. Своевременно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, оплачивать предоставленные услуги (в соответствии с выставляемыми счетами), оплачивать другие услуги в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений.

3.4.3. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о проводимых с помещением сделках, влекущих смену собственника (владельца) указанного помещения.

3.4.4. Привлекать представителя Исполнителя для проведения осмотров, обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений и общего имущества, придомовой территории, а также для установления факта непредоставления и (или) ненадлежащего предоставления услуг.

3.4.5. Обеспечить доступ в помещение для: обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, в том числе для устранения аварийных ситуаций.

3.4.6. Предоставлять исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных и иных работ. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемые помещения представителя Исполнителя составляется акт. При этом в случае возникновения аварийной ситуации и причинения ущерба собственнику, третьим лицам Исполнитель не несет ответственность за причиненный ущерб собственнику, третьим лицам.

3.4.7. При возникновении аварии по вине собственника в инженерных сетях водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения и других коммуникаций, принадлежащих ему, последний обязан устранить аварию своими силами и за свой счет, и несет ответственность за ущерб, причиненный по его вине. В случае невозможности устранения аварии, она может быть устранена Исполнителем за счет собственника.

3.4.8. До начала работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения и (или) инженерных систем предоставлять для согласования Исполнителю установленные законом документы о переустройстве и (или) перепланировке.

3.4.9. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания и пользования общим имуществом, придомовой территории, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на земельном участке.

3.4.10. Использовать помещения в соответствии с его назначениями, соблюдать права и законные интересы третьих лиц.

3.4.11. Бережно относиться к жилым помещениям и общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них Исполнителю или в аварийную службу.

3.4.12. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных площадках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

3.4.13. Не допускать сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.4.14. Обеспечить за свой счет устранение повреждений в жилом помещении, а также ремонт либо замену пришедшего в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а также возместить убытки другим жильцам, возникшие по вине собственника.

3.4.15. В зимнее время по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

3.4.16. Самостоятельно производить утепление принадлежащего ему жилого помещения.

3.4.17. Не допускать выполнения в квартире и других местах работ или действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, либо нарушающих нормальные условия проживания других потребителей, в том числе не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутрименовой электрической сети, дополнительные приборы или секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без письменного разрешения Исполнителя, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; получать письменное согласование Исполнителя на установку приборов коммерческого учета (тепло, вода, свет) и смену отопительных приборов, реконструкции электрических сетей.

4. Ответственность сторон

- 4.1. В случае нарушения условий настоящего договора виновная сторона несет ответственность в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.2. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергии, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения, правил содержания общего имущества.
- 4.3. Исполнитель не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора.
- 4.4. Границы ответственности сторон за содержание общего имущества внутри помещений собственника определяются соответствии с актом разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри помещений (Приложение №1).

5. Срок действия договора

- 5.1. Настоящий договор вступает в действие с момента его подписания сторонами в порядке определенном действующим законодательством.
- 5.2. Настоящий договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с «01» ноября 2013 г. действует в течение трех лет. При отсутствии, не менее чем за 30 дней до окончания срока действия договора, заявлении одной из сторон о прекращении настоящего договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

6. Цена договора, порядок определения цены договора.

- 6.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, утверждаемом органом местного самоуправления, если иной размер платы не утверждается общим собранием собственников помещений с учетом предложений Исполнителя.
- 6.2. Стоимость услуг, определенных настоящим договором, изменяется в случае принятия соответствующими нормативных актов органов муниципальной власти, устанавливающих иной размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 6.3. Об изменении стоимости услуг собственник является извещенным надлежащим образом с момента опубликования такой информации в средствах массовой информации. Исполнитель может дополнительно уведомить об изменении стоимости услуг по договору размещением объявления в общедоступных местах, утвержденных решением общего собрания.
- 6.4. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 6.5. Изменение цен и тарифов в установленном законодательством или договором порядке не является изменением условий договора.
- 6.6. В случае несвоевременного внесения платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома собственник уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей в момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки платежа. Исполнитель предъявляет к оплате пени отдельной графой в счете, ежемесячно выставляемом собственнику, которая подлежит оплате одновременно с оплатой услуг.

7. Прочие условия

- 7.1. Все споры, возникшие 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 несоблюдение условий Договора предъявляются собственником в письменном виде подлежат обязательной регистрации в управляющей организации. Все претензии по реализации настоящего договора должны быть рассмотрены управляющей организацией в течение 30 дней с момента получения претензии.

8. Изменение и расторжение договора.

- 8.1. Изменение, расторжение, прекращение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 8.2. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель

ООО «Комфорт»

г. Челябинск, пр. Победы, д. 292-а

ИНН 7450062708 КПП 745001001

р/с 40702810890500001468

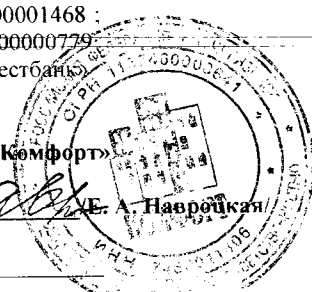
к/сч. 3010810400000000779

в ОАО «Челябинвестбанк»

БИК 047501779

Директор ООО «Комфорт»

 Е. А. Навроиская



Собственник

зарегистрирован:

тел.: _____

e-mail: _____

**Акт разграничения ответственности
за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения**

1. По системам водоснабжения:

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры.

Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояк внутренней системы водоснабжения.

2. По системам водоотведения:

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры.

Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояк внутренней системы канализации.

3. По системам теплоснабжения:

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления, обслуживающие свыше одной квартиры.

Собственник несет ответственность от места врезки в стояки внутренней системы центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура).

4. По системам электроснабжения:

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до наконечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком собственника.

Собственник несет ответственность от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрощитке включительно, в том числе за электросчетчик.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.

Директор ООО «Комфорт»

В.А. Навроцкая



Собственник

Перечень работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.8. Консервация поливочных систем.

3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

3.11. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

3.12. Утепление бойлеров.

3.13. Поставка доводчиков на входных дверях.

3.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Проветривание колодцев.

4.9. Мелкий ремонт изоляции.

4.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4.11. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

5.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.6. Удаление с крыш снега и наледей.

5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.8. Уборка и очистка придомовой территории.

5.9. Уборка вспомогательных помещений.

5.10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.

5.11. Удаление мусора из здания и его вывоз.

5.12. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

5.13. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

5.14. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

- 5.16. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 5.17. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

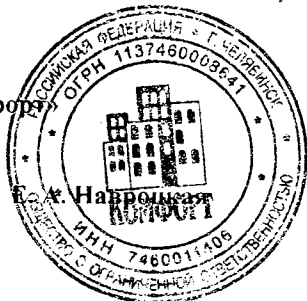
II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
13. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
14. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
15. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание: Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Директор ООО «Комфорт»

В.М.Авдеев



Потребитель

_____ (_____)
Фамилия, инициалы

_____ (_____)
Фамилия, инициалы

_____ (_____)
Фамилия, инициалы

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества многоквартирного дома

1. Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории.

№	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год
1	Крыши	2
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2
3	Каменные конструкции	1
4	Железобетонные конструкции	1
5	Панели полнооборных зданий и межпанельные стыки	2
6	Внутренняя и наружная отделка фасадов	1
7	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления	1
8	Тепловые вводы	2
9	Электрооборудование	2
10	Системы дымоудаления и пожаротушения	Ежемесячно
11	Полы	2
12	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1
13	Придомовая территория	1

2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
1.	2	3
1.	Наладка сантехоборудования	1 раз в год
2.	Наладка и ремонт электрооборудования	1 раз в год, в течение смены

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:
 Выезд специалистов на место аварии не позднее 45 минут после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявке);
 Принятие мер по немедленной локализации аварии;
 Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

3. Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок жителей

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1	2	3
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водозаборной арматуры с устранением утечки.	В течение смены
2.	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек.	В течение смены
3.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течение смены
4.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.	В течение смены
5.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	В течение смены по мере необходимости
6.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	В течение смены
7.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока – наружного водостока	2 суток
8.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей.	В течении смены по мере необходимости с принятием немедленных мер безопасности.

4. Работы по уборке мест общего пользования

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничной клетке		
		Оборудование отсутствует	Лифт	Лифт и мусоропровод
1	Влажное подметание площадок и маршей нижних 2-х этажей	3 раза в неделю	3 раза в неделю	3 раза в неделю
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
3	Мытьё лестничных маршей и площадок	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
4	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта		2 раза в месяц	2 раза в месяц
5	Мытьё окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
6	Влажная протирка панелей, почтовых ящиков, эл. щитков, обметание пыли с потолка	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
7	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках.	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

5. Работы по уборке придомовой территории

№	Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период		
1	Подметание свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки
2	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
3	Посыпка территорий противогололёдными материалами	1 раз в сутки
4	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 2 суток
5	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
6	Очистка урн от мусора	Ежедневно
Тёплый период		
8	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 3 суток
9	Подметание территорий в дни с сильными осадками.	1 раз в 2 суток
10	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
11	Уборка газонов	1 раз в 3 суток
12	Выкашивание газонов	2 раза в сезон

Директор ООО «Комфорт»

[Подпись]

М.П.



Потребитель

_____ (Фамилия, инициалы)

_____ (Фамилия, инициалы)

_____ (Фамилия, инициалы)