

# ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № 1

Адрес многоквартирного жилого дома дер Братский 84

город Ростов-на-Дону

« 1 » февраля 2019г.

Собственник помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

Селезнев Е.С. кв 4.

(именуемые в дальнейшем – Собственники Помещений или Собственники), и Общество с ограниченной ответственностью « Жилищник », в лице Генерального директора Заханевич И. Л., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация» в целях осуществления деятельности по Обслуживанию указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом), на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 29.01.19. № 1.), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## Термины и определения

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию № \_\_\_\_\_ выданного \_\_\_\_\_ г \_\_\_\_\_, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: \_\_\_\_\_ по адресу: город Ростов-на-Дону, Братский 84, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается (квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении), общей площадью 55,30, расположенное в Многоквартирном доме на — этаже. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Обслуживающей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 2 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома,

2.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Обслуживающей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

### 3. Права и обязанности Обслуживающей организации

#### 3.1. Обслуживающая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять обслуживание Многоквартирного дома в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:
  - за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
- 3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
- 3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.
- 3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Обслуживающей организацией в течение 30 дней.
- 3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Обслуживающей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Обслуживающей организации.
- 3.1.6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Обслуживающей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.1.7. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.
- 3.1.8. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.11 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.
- 3.1.9. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу [Zhilishnikdon.ru](http://Zhilishnikdon.ru).
- 3.1.10. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Обслуживающей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

#### 3.2. Обслуживающая организация вправе:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков,

Обслуживающей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.

- 3.2.14. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
- 3.2.16. Самостоятельно перераспределить денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
- 3.2.17. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4. Права и обязанности Собственника**

##### **4.1. Собственник обязан:**

- 4.1.1. Создать Обслуживающей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 4.1.2. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Обслуживающей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.
- 4.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
  - б) не производить без согласования Обслуживающей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
  - в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
  - г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
  - д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Обслуживающей организацией;
  - е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
  - ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отопляемых полов;
  - з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
  - и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
  - к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
  - л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
  - м) не производить без согласования с Обслуживающей организацией и другими согласующими органами в

**5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.**

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по Обслуживанию Многоквартирного дома, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора, (далее – Плата за услуги).

5.2. Стоимость работ и услуг по Обслуживанию Многоквартирного дома, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 1) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Обслуживающей организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по обслуживанию Многоквартирного дома, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку для собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) Стоимость работ и услуг по Обслуживанию Многоквартирного дома, содержанию и ремонту общего имущества подлежат индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действует один год.

Обслуживающая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по обслуживанию Многоквартирного дома, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

5.3. Обслуживающая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

5.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

5.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Обслуживающей организацией.

5.7. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Обслуживающей организацией.

5.8. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Обслуживающую организацию для его получения.

5.9. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Обслуживающей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Обслуживающей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.10. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Обслуживающей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается, но Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.11. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 5.10 настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 5.10 Договора.

5.12. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинается

ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## **7. Предоставление доступа в Помещение**

### **7.1. Собственник обязан:**

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Обслуживающей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Обслуживающей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 3 (три) месяца в согласованное с Обслуживающей организацией время обеспечить доступ представителей Обслуживающей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Обслуживающей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Обслуживающей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Обслуживающей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Обслуживающей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Обслуживающей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Обслуживающей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Обслуживающей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

## **8. Ответственность Сторон Договора**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

8.2. Собственник несет ответственность перед Обслуживающей организацией и третьими лицами за:

8.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

8.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись организацией.

8.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в

исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

## 10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.3. Обслуживающей организации вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.

10.4. Обслуживающей организации вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора обслуживания в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Обслуживающей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Обслуживающей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и обслуживанию многоквартирного дома не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Обслуживающую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора обслуживания.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Обслуживающей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

## 11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

9. Реквизиты и подписи Сторон:

Обслуживающая организация:	Собственник:
<p>ООО «Жилищник»                      Юр. адрес: Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, д.120, оф.1-19                      Фактический адрес: Россия г. Ростов-на-Дону ул. Социалистическая д.17                      ОГРН – 1166196082139, ИНН – 6163147931/ КПП – 616301001                      р/сч 40702810500200001872                      ПАО КБ «Центр-инвест» г. Ростов-на-Дону к/сч 30101810100000000762                      БИК 046015762</p> <p>Генеральный директор: Заханевич Игорь Леонидович</p> <p>МП </p>	<p>Паспорт: <u>6008 417195</u>                      выдан <u>отд. УРМС России в Октябрьском Р-не города РнД</u>                      код подразделения: <u>610-013</u>                      зарегистрированный по адресу: <u>г. Ростов-на-Дону пер. Братский 84, кв 7</u>                      Дата, место рождения: <u>16.01.1989</u>  <u>г. Ростов-на-Дону</u>                      Серия, номер Свидетельства о регистрации права собственности: <u>выдана из ЕГРН</u>  <u>61-61-01/362/2006-067</u></p> <p><u>Селезнев Л.С.</u> </p>

	собственником, владельцем здания		нормативными документами
5.	Вспомогательные помещения здания с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
6.	Внешнее благоустройство здания	1	В течение года

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а так же в связи с жалобами и обращениями граждан. Результаты осмотра фиксируются и систематизируются для определения вида ремонтных работ.

**Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов .**

**1. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:**

**1.1. Виды работ:**

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление и прочистка водосточных труб, колен и воронок;
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмосток при посадках, отслоений от стен;
- ремонт полов на лестничных клетках.(в рамках средств на лицевом счете дома)

**2. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период.**

2.1. Работы выполняются во всех зданиях по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

**2.2. Виды работ:**

- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;
- ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре;
- очистка от коррозии и окраска газопроводов, ограждение приямков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений;
- устранение причин подтопления подвальных помещений.

**Границы эксплуатационной ответственности между Обслуживающим и Собственником:**

Обслуживающая	Собственника
1. Стойки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства(за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, запорно-регулирующей арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях.	4. Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления
5. По строительным конструкциям-внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений	5. По строительным конструкциям-внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение(квартиру)

Собственник:



Обслуживающая организация:

 



## Стоимость (порядок определения стоимости) дополнительных работ (услуг)

№ п/п	Наименование работ	Единицы измерения	Стоимость работы(руб.)
1	Замена вентиляльной головки, картриджа, прокладки смесителя без снятия и установки смесителя	1 шт.	100-00
2	Замена или прочистка аэратора смесителя без снятия и установки смесителя	1 шт.	50-00
3	Замена (установка) смесителя кухонной мойки без снятия и установки мойки	1 шт.	400-00
4	Замена (установка) смесителя кухонной мойки со снятием и установкой мойки	1 шт.	900-00
5	Замена (установка) смесителя умывальника без снятия и установкой умывальника	1 шт.	400-00
6	Замена (установка) смесителя умывальника со снятием и установкой умывальника	1 шт.	900-00
7	Замена (установка) смесителя умывальника «Тюльпан» со снятием и установкой умывальника	1 шт.	1000-00
8	Замена (установка) смесителя с душем	1 шт.	600-00
9	Замена (установка) смесителя без душа	1 шт.	500-00
10	Замена (установка) мойки без смесителя	1 шт.	500-00
11	Замена (установка) умывальника без смесителя	1 шт.	500-00
12	Замена (установка) умывальника «Тюльпан» без смесителя	1 шт.	900-00
13	Замена (установка) сифона умывальника, мойки без снятия и установки умывальника, мойки	1 шт.	200-00
14	Замена (установка) сифона к ванне	1 шт.	400-00
15	Устранение засора сифона умывальника, мойки, ванны без снятия и установки умывальника, мойки, ванны	1 шт.	250-00
16	Устранение засора унитаза без снятия и установки унитаза	1 шт.	300-00
17	Устранение засора канализационных труб	1 шт.	300-00
18	Замена (установка) унитаза без смывного бачка	1 шт.	1000-00
19	Замена (установка) смывного бачка унитаза	1 шт.	400-00
20	Замена (установка) запорной арматуры к бачку унитаза	1 шт.	400-00
21	Замена (установка) впускного или выпускного клапана бачка унитаза	1 шт.	150-00
22	Мелкий ремонт или настройка работы бачка унитаза	1 шт.	150-00
23	Замена (установка) сиденья к унитазу	1 шт.	200-00
24	Закрепление распатанного унитаза	1 шт.	200-00
25	Замена (установка) полотенцесушителя	1 шт.	900-00
26	Замена (установка) полотенцесушителя при несовпадении расстояния соединения	1 шт.	1200-00
27	Установка моста полотенцесушителя	1 шт.	600-00
28	Замена (установка) ванны	1 шт.	2000-00
29	Замена (установка) водоразборной арматуры (квартирного вентиля) ГВС, ХВС, СО	1 шт.	300-00
30	Замена (установка) фильтра внутренней разводки ХВС, ГВС	1 шт.	300-00
31	Прочистка фильтра внутренней разводки ХВС, ГВС	1 шт.	100-00
32	Замена (установка) гибкого шланга подачи ХВС, ГВС к смесителю или к бачку унитаза	1 шт.	200-00
33	Замена (установка) гибкого шланга подачи ХВС, ГВС к стиральной или посудомоечной машины	1 шт.	300-00
34	Замена стояка ГВС, ХВС без прохождения перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1000-00
35	Замена стояка ГВС, ХВС без прохождения перекрытия с врезкой на	1 шт.	1100-00

## Информация об Обслуживающей организации и контролирующих органах

- 1.1. Информация об Обслуживающей организации: Обслуживающая организация: ООО «Жилищник».
2. Почтовый адрес: г.Ростов-на-Дону, пр. Социалистическая, 35(Шаумяна 36/1).
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Обслуживающей организации: г.Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 35( Шаумяна 36/1).
4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Обслуживающей организация раскрывает информацию о своей деятельности по Обслуживанию многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере обслуживания многоквартирного дома, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731: [www.Zhilishnikdon.ru](http://www.Zhilishnikdon.ru), [ibzkh.ru](http://ibzkh.ru), [gzhi.donland.ru](http://gzhi.donland.ru), [reformagkh.ru](http://reformagkh.ru)
5. Адрес электронной почты: [Zhilishnikdon@yandex.ru](mailto:Zhilishnikdon@yandex.ru)
6. Режим работы подразделений (служб) Обслуживающей организации и телефоны: Генеральный Директор Заханевич Игорь Леонидович приём собственников жилья по вопросам управления многоквартирным домом тел.2-60-41-69 вторник с 09.00 до 13.00ч. Аварийно-диспетчерская служба приём заявок потребителей 2-60-41-69 Круглосуточно (без выходных)

II. Информация о Представителях Обслуживающей организации: В соответствии с п.3.7 Договора отдельные функции управления многоквартирным домом Обслуживающей организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Обслуживающей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Обслуживающей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в Договоре – Представитель Обслуживающей организации или Представитель). Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице. Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Обслуживающей организацией) в течение срока действия Договора доводится Обслуживающей организацией до сведения потребителей до начала выполнения соответствующих функций в ином порядке и сроки, указанные в Приложении № 5 к Договору для доведения Обслуживающей организацией до потребителей информации о Представителях и их функциях:

- Техническое и сервисное обслуживание узлов учета теплоснабжения и автоматизированных узлов управления тепловой энергией - ИП Митрошин А.И.;
- Сбор, транспортировка, размещение (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора – \_\_\_\_\_;
- Сбор, транспортировка, утилизация ртутьсодержащих предметов - \_\_\_\_\_;
- Аварийное и техническое обслуживание общедомовых газовых сетей - \_\_\_\_\_;
- Техническое обслуживание общедомовым вентиляционных каналов – \_\_\_\_\_;

Все положения Договора и приложений к нему, регулирующие отношения потребителей с Представителем, при отсутствии соответствующего Представителя относятся к отношениям потребителей с Обслуживающей организацией, а именно:

- Содержание общего имущества многоквартирного дома;
- Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления многоквартирных домов;
- Аварийное, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового электрооборудования и электрических сетей многоквартирных домов;
- Содержание и ремонт общего имущества: конструктивных элементов многоквартирных домов, детских площадок, внутридомовых инженерных систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, подвалов, крыш многоквартирных домов, ремонт инженерного оборудования многоквартирных домов;
- Осуществление деятельности по приему платежей физических лиц.

## Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Обслуживающей организацией.

Границы эксплуатационной ответственности Обслуживающей организации, Обслуживающая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Обслуживающей организации по Договору, определяются:

- 1.1. По обслуживанию придомовой территории – согласно границ установленным кадастровым планом земельного участка.
- 1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – указаны в договорах снабжения ГХВС, тепловой энергии, электроснабжения и водоотведения.

2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Обслуживающей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - до первых стыковых соединений, на ответвлении от канализационного стояка.

- по внутридомовой системе отопления – стояки и проектные обогревающие элементы. В случае переустройства Собственником системы отопления (замене проектных обогревающих элементов, установка запорной или регулирующей арматуры) граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом Собственника устанавливается по первому сварному соединению на ответвлении от стояка.

-при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

-при устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой системе электроснабжения - первое болтовое присоединение вводного кабеля на первом отключающем устройстве в этажном щите.