

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ _____

Московская область, г.Химки

« »

2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Стройгрупп», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Кострова Вячеслава Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____

_____ являющийся Собственником помещения (квартиры) № _____, общей площадью _____ кв.м., на _____ этаже жилого дома по адресу: 141420 М.О. г/о Химки, мкрн. Сходня, 2-й Мичуринский тупик, дом № 7 корпус 1, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от себя лично, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

Основные правовые основания заключения Договора

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

Постановление Главы муниципального образования «Химкинский район» Московской области от 12.08.2005 № 126 «Об упорядочении проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в Химкинском районе».

Постановление Госстроя Российской Федерации «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170

1. Предмет Договора и общие положения.

1.1. Предметом Договора является возмездное оказание Управляющей компанией услуг, выполнение работ для Собственника в многоквартирном доме:

1.1.1. По оказанию коммунальных услуг, потребляемых в помещении Собственника, и коммунальных услуг, потребляемых в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая компания предоставляет Собственнику следующие виды коммунальных услуг:

- электроснабжение;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение (холодное водоснабжение для ГВС, подогрев холодной воды для ГВС);
- отопление;
- водоотведение.

1.1.2. По предоставлению услуг по содержанию и текущему ремонту помещений (в том числе услуг по управлению многоквартирным домом), работ и услуг по эксплуатации жилого комплекса, работ и услуг по модернизации жилого фонда;

1.1.3. Осуществление иной деятельности, а также предоставление дополнительных услуг, направленных на достижение целей по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе коллективная антенна, обслуживание замочно-переговорных систем (стоимость дополнительных услуг указаны в **приложении № 4** к Договору).

1.2. Состав и периодичность выполнения работ и оказания услуг Управляющей компанией указаны в п. 4.1 Договора и **Приложении № 1** к Договору.

1.4. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников многоквартирного дома.

2. Права и обязанности Управляющей компании.

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ, иными нормативными актами, условиями настоящего Договора.

2.1.2. Обеспечить содержание, текущий ремонт, модернизацию, эксплуатацию помещения и общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, членам семьи Собственника, а также иным лицам, проживающим в многоквартирном доме на основании договоров заключенных в соответствии с ГК РФ, для чего Управляющая компания обязана заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов.

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

- бесперебойная подача в помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых Собственнику (либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»);

- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков (либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»);

- бесперебойное отопление помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха (либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, приведенным в Приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.1.3. Производить Собственнику начисление, сбор, расчет (перерасчет) платежей за оказанные Управляющей компанией услуги и выполненные работы, а также потребленные Собственником коммунальные услуги, за предоставленные дополнительные услуги.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в установленные законодательством и договором сроки, обеспечить Собственника информацией о телефоне диспетчерской службы.

2.1.5. 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 правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда 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.

2.1.6. Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявления на информационном стенде, оборудованном в каждом подъезде многоквартирного дома.

2.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном п. 4.7 Договора.

2.1.8. Предоставлять Собственнику платежные документы для оплаты услуг Управляющей организации, коммунальных платежей и иных платежей, предусмотренных договором, не позднее 01 числа месяца, следующего за месяцем, в котором производится оплата.

2.1.9. Принимать участие в установке в помещениях, приемке в эксплуатацию и опломбировке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

После установки в помещении Собственника приборов учета Управляющая компания обязана определить периодичность и порядок проведения проверок наличия или отсутствия индивидуальных (квартирных) приборов учета, достоверности предоставляемых Собственником сведений о показаниях таких приборов учета, определить сроки проведения поверки приборов учета.

2.1.10. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников многоквартирного дома или помещению Собственника. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома указан в **Приложении № 3** к Договору.

2.1.11. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за предыдущий год путем размещения его на стенде Управляющей компании.

2.1.12. В случае принятия Собственниками многоквартирного дома решения о заключении Договора с иной управляющей организацией, либо принятия решения о непосредственном управлении многоквартирным домом, либо принятия решения об образовании товарищества собственников жилья и, как следствие, об отказе от услуг Управляющей компанией по Договору, Управляющая компания обязана не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, или товариществу собственников жилья, или уполномоченному представителю общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, указанному в решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о выборе способа управления многоквартирным домом.

2.1.13. Своевременно информировать Собственника об изменении состава работ и услуг, выполняющихся Управляющей компанией. Информирование может производиться путем размещения письменного уведомления на информационных стендах Управляющей компанией.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по Договору, соблюдения «Правил проживания, проведения ремонтных работ.

2.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей компанией по вине Собственника, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей компанией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.3. Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при устранении их последствий.

2.2.4. В установленном порядке приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику после его письменного предупреждения в случае:

а) имеющейся задолженности (неполной оплаты) у Собственника коммунальных услуг.

Порядок приостановления или ограничения предоставления Управляющей компанией коммунальных услуг Собственнику на основании настоящего подпункта договора определен в п.5.5. договора.

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников многоквартирного дома;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) неудовлетворительного состояния внутриквартирного инженерного оборудования, за техническое состояние которого отвечает Собственник (границы разграничения эксплуатационной ответственности Сторон Договора установлены в **Приложении № 2** к Договору), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции Московской области, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

2.2.5. Предъявлять Собственнику иски о погашении задолженности по оплате работ/услуг, выполняемых Управляющей компанией, а также по оплате потребленных коммунальных услуг.

2.2.6. Оказывать Собственнику помещения на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные Договором.

2.2.7. Направлять Собственнику предписания с требованием устранить выявленные Управляющей компанией нарушения условий Договора и/или «Правил проживания, проведения ремонтных работ.

2.2.8. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику на протяжении всего срока производства работ.

2.2.9. Требовать от Собственника возмещения документально подтвержденных расходов Управляющей компании по восстановлению и текущему ремонту общего имущества Собственников многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба общему имуществу. Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

2.2.10. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им помещение либо помещение, относящееся к общему имуществу Собственников многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех документально подтвержденных расходов Управляющей компании в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей компании добровольно – в судебном порядке.

2.2.11. Уведомлять всех Собственников в многоквартирном доме об обстоятельствах, касающихся исполнения заключенных с ними аналогичных договоров (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей компании, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах.

2.2.12. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Права и обязанности Собственника.

3.1. Собственник помещения обязан:

3.1.1. Создать Управляющей компании условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику помещения услуг и работ, установленных Договором.

3.1.2. С даты подписания акта приема-передачи помещения в случае возникновения права

собственности на основании Договора долевого участия, либо с даты регистрации права собственности на Помещение, в случае возникновения права собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества, вносить плату за потребленные коммунальные услуги, предоставленные дополнительные услуги (телеантенну, обслуживание замочно-переговорных систем), а также плату за выполненные работы/оказанные услуги Управляющей компанией, состав которых указан в п. 4.1 Договора.

3.1.3. Выполнять при эксплуатации помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию переустройства (перепланировки) помещения с органом местного самоуправления на основании принятого им решения, а также согласование проекта переустройства (перепланировки) с Управляющей компанией;

б) не производить самовольный перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении вентиляционных шахт, 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) использовать грузопассажирские лифты с учетом требований правил эксплуатации. Не использовать лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;

д) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей компанией;

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 отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям, принадлежащим другим Собственникам и общему имуществу многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение на основании предписания уполномоченного государственного (муниципального) органа, решения суда;

к) не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с требованиями действующего законодательства;

м) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.1.4. При проведении в помещении ремонтных работ самостоятельно и за собственный счет осуществлять вывоз из помещения строительных отходов, либо силами третьих лиц, с предоставлением в Управляющую компанию копии Договора на вывоз и утилизацию крупногабаритного мусора.

3.1.5. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников многоквартирного дома.

3.1.6. Оснастить помещение приборами учета, ввести установленные приборы учета в эксплуатацию, надлежаще их эксплуатировать, сохранять и своевременно поверять и заменять в соответствии с п. 81 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.1.7. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования, для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг в согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.1.8. Содержать в чистоте и порядке общее имущество Собственников многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей компании круглосуточно.

3.1.9. Предоставлять сведения Управляющей компании в течение 3 (Трех) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

3.1.10. При отчуждении помещения третьему лицу уведомить нового Собственника о необходимости в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на помещение предоставить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации перехода права собственности на помещение.

3.1.11. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета с 20 по 25 число текущего месяца.

3.1.12. Принимать участие в общем собрании Собственников многоквартирного дома.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему договору. Принимать участие во всех проводимых общих собраниях Собственников многоквартирного дома.

3.2.2. За собственный счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние экспертные организации. Привлекаемая Собственником для контроля экспертная организация должна быть наделена соответствующими полномочиями.

3.2.3. Требовать изменения размера платы за услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.2.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления общему собранию Собственников отчета о выполнении Договора.

3.2.6. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями Договора.

3.2.7. Направлять в Управляющую компанию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей компанией обязательств, предусмотренных Договором.

4. Цена Договора

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений (включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом), платы за работы и услуги по эксплуатации жилого комплекса, платы и услуги по модернизации жилого дома, платы за дополнительные услуги, платы за коммунальные услуги. В составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносится плата за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику, и плата за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество коммунальные (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Указанные платежи подлежат внесению на расчетный счет Управляющей компании собственником жилого помещения с момента подписания акта приема-передачи помещения, в случае возникновения права собственности на основании Договора долевого участия, либо с даты

регистрации права собственности на Помещение, в случае возникновения права собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества.

4.1.1. При этом под работами и услугами по содержанию и текущему ремонту помещений понимаются:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

е) текущий ремонт общего имущества;

ж) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой (прибора учета тепловой энергии, затраченной на отопление, и прибора учета тепловой энергии в системе горячего водоснабжения) и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, периодическая поверка приборов учета и т.д.);

з) обеспечение поддержания в надлежащем состоянии лифтового хозяйства в соответствии с установленными требованиями и правилами;

и) услуги по управлению и эксплуатации жилого комплекса.

4.1.2. Под работами и услугами по эксплуатации жилого комплекса понимаются:

а) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий,

б) обеспечение услуг по эксплуатации инженерно-технических систем жилого комплекса,

в) осуществление текущего обслуживания общего имущества (включая системы горячего, холодного водоснабжения, водоотведения и индивидуальные тепловые пункты), а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектов,

г) электроснабжение и водоснабжение для обеспечения общедомовых нужд.

д) уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования и земельного участка, а также вывоз снега в зимнее время;

е) материально-техническое обеспечение инженерно-технического и рабочего персонала, работающего на объекте,

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами,

з) проведение обязательной переаттестации инженерно-технических работников и специалистов (промышленная, пожарная и электробезопасность, допуск к энергоустановкам).

4.1.3. Под работами и услугами по модернизации жилого фонда понимаются:

а) восстановление фундаментов (устранение повреждений, устранение причин деформации, устранение осадок, восстановление изоляционных свойств);

б) реконструкция стен и перегородок (устранение повреждений, устранение причин деформации, восстановление и замена тепло- и гидроизоляции);

в) реконструкция несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров;

г) реконструкция кровли (восстановление изоляционных свойств);

д) реконструкция (устранение причин деформации, устранение сверхнормативных прогибов, восстановление изоляционных и акустических свойств);

е) реконструкция полов в местах общего пользования (восстановление защитно-отделочного покрытия);

ж) реконструкция и модернизация внутридомовых инженерных систем (замена элементов систем горячего и холодного водоснабжения, замена внутридомовых сетей канализации).

4.2. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Плата по Договору вносится Собственником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в соответствии с платежным документом, направленным Управляющей компанией Собственнику по адресу места нахождения помещения Собственника, указанного в преамбуле настоящего Договора.

4.4. Форма и содержание платежного документа определяются Управляющей компанией на основании действующего законодательства. В случае, если Собственник не получил платежный документ до 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым, он обязан обратиться в Управляющую компанию для её получения.

4.5. Расчет платы за коммунальные услуги, потребленные в помещении Собственника, производится исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определенных на основании показателей индивидуальных (квартирных) приборов учета (а в случае их отсутствия – на основании нормативов потребления коммунальных услуг, установленных Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354), и тарифов ресурсоснабжающих организаций.

Расчет платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, производится в соответствии с Приложением № 2 к Правилам о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 с учетом положений ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество).

Сведения о тарифах ресурсоснабжающих организаций, а также тарифы на дополнительные услуги, размещены на стенде Управляющей компании. При этом плата за потребленные коммунальные ресурсы вносится Собственником на счет Управляющей компании в составе платы за иные коммунальные услуги.

Расчет платы за работы/услуги по содержанию и текущему ремонту помещений производится исходя из площади помещения (квартиры, нежилого помещения) Собственника и тарифа, установленного общим собранием собственников. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об определении размера тарифа за содержание и ремонт жилого помещения, то такой тариф применяется на основании решения органа местного самоуправления.

4.6. Отсутствие Собственника в принадлежащем ему помещении не является основанием для неоплаты услуг Управляющей компании, а также неоплаты коммунальных услуг, рассчитываемых в таком случае по нормативам потребления и установленным тарифам в соответствии с п. 1.3 и п. 4.11 Договора, если иное не установлено законодательством РФ.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном указанным нормативным актом.

4.8. Собственник имеет право на неоплату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение в полном размере при условии заключения соглашения с Управляющей компанией на период прекращения пользования сетью холодного и горячего водоснабжения, с условием установки уполномоченным представителем Управляющей компании заглушек и их опломбирования.

Возобновление пользования услугами водоснабжения осуществляется по заявлению Собственника. Снятие установленных заглушек допускается исключительно уполномоченным представителем Управляющей компании. В ином случае снятие установленных заглушек рассматривается как хищение воды, при самовольном возобновлении потребления которой Собственник может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном законодательством

РФ.

4.9. Собственник вправе внести предоплату за потребляемые коммунальные услуги и иные работы/услуги как за текущий месяц, так и за более длительные периоды.

4.10. Стоимость коммунальных услуг определяется на основании тарифов ресурсоснабжающих организаций.

Об изменении тарифов Управляющая компания обязана уведомить Собственника путем размещения письменного уведомления на информационном стенде (Управляющей компании.)

5. Ответственность Сторон Договора.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей компанией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования в помещении Собственника.

5.3. Собственник несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги (должник) в соответствии с п. 14 ст. 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного для оплаты срока по день фактической выплаты включительно.

5.4. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в случае:

а) неполной оплаты Собственником - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственников.

В случае если Собственник полностью не оплачивает все виды предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг, то Управляющая компания рассчитывает задолженность по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если Собственник частично оплачивает предоставляемые Управляющей компанией коммунальные услуги и услуги Управляющей компании, то Управляющая компания делит полученную плату между всеми указанными в платежном документе видами услуг и коммунальных услуг пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае Управляющая компания рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг производится Управляющей компанией в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.5. Возобновление предоставления коммунальных услуг производится после:

- полного погашения задолженности либо заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента;

- оплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации (статья 155 Жилищного кодекса Российской Федерации);

- оплаты действий исполнителей по введению ограничения режима потребления электрической энергии и последующего его восстановления.

Возобновление предоставления коммунальных услуг производится в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354. Погашением задолженности по оплате коммунальных услуг считается день поступления денежных средств на

расчетный счет Управляющей компании.

5.6. В случае выявления Управляющей компанией несанкционированного подключения Собственника к системе Инженерного оборудования, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая компания, Управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 (Шесть) месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». В случае устранения несанкционированного подключения Собственника к системе Инженерного оборудования силами Управляющей компанией, Собственник обязан также возместить Управляющей компании стоимость произведенных работ.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору. Порядок регистрации факта нарушения условий Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственника);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с его положениями;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и/или предоставляемых коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника и (или) пользующихся его помещением лиц, общему имуществу Собственников в многоквартирном доме, по требованию Управляющей компании либо Собственника составляется Акт о нарушении условий Договора и (или) нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт о нарушении условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей компании (обязательно), Собственника (при его отсутствии лица, пользующегося помещением Собственника), представителей подрядных организаций, свидетелей, и других лиц.

Если в течение сорока восьми часов с момента сообщения Собственником или лицом, пользующимся его Помещением в многоквартирном доме, представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт составляется в произвольной форме в 2-х экземплярах, и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения требований законодательства РФ и/или условий договора в части оказания услуг по эксплуатации и обслуживанию помещения Собственника, предоставления Собственнику коммунальных услуг; причины и последствия нарушений и/или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, иных лиц, проживающих в его помещении; описание повреждений имущества (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.5. Принятые общим собранием Собственников многоквартирного дома решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт о выявленном нарушении с указанием сроков его устранения.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

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

7.2. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по Договору или по любым иным основаниям Управляющая компания вправе отказаться от исполнения обязательств по договору путем письменного уведомления Собственника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения исполнения обязательств по Договору. В этом случае Договор будет считаться расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Собственником указанного в настоящем пункте уведомления, либо в срок, указанный в уведомлении. При этом Собственник не освобождается от обязанности погасить имеющуюся перед Управляющей компанией задолженность. С даты расторжения Договора Управляющая компания прекращает оказание услуг/выполнение работ по Договору, включая предоставление коммунальных услуг.

7.3. 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, в Химкинском городском суде Московской области.

8. Обстоятельства непреодолимой силы.

8.1. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с 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.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по Договору.

9. Срок действия Договора.

9.1 Договор заключен сроком на 3 года и вступает в действие с " ____ " _____ 2016 г.

9.2 При отсутствии решения общего собрания Собственников, или если за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из его Сторон письменно не уведомит противоположную Сторону о своем намерении прекратить договорные отношения, Договор считается пролонгированным на тех же условия и на тот же срок.

10. Заключительные положения.

10.1. Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора.

10.2 Местом хранения Договора Управления, приложений к Договору Управления, Протоколов общих собраний собственников, а также иных документов необходимых для исполнения настоящего Договора, определяется помещение, расположенное по адресу: 141420 М.О. г/о Химки, мкрн. Сходня, 2-й Мичуринский тупик, дом № 7 корпус 1, пом.011

10.3. С момента подписания Договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.

10.4. Все приложения, изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.5. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от _____

I. Состав и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме

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

| № п/п | Элементы и помещения многоквартирного дома | Количество осмотров в год | Примечания |
|-------|---|---------------------------|---|
| 1. | Кровли, в том числе кровли входных групп | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 2. | Фасады | 1 | В период подготовки к весенне - летней эксплуатации |
| 3. | Цоколь | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 4. | Отмостки | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 5. | Пешеходные дорожки в плитке, асфальте | 3 | В течение теплого периода |
| 6. | Электротехническое инженерное оборудование | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 7. | Сантехническое инженерное оборудование | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 8. | Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности). | 2 | Перед началом и по окончании отопительного сезона |
| 9. | То же, обслуживаемое специализированными организациями по договору с Собственником владельцем (управляющим) многоквартирного дома. | По договору | В сроки, установленные договором и нормативными документами |
| 10. | Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону |
| 11. | Вентиляционные системы | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 12. | Внешнее благоустройство дома (в том числе домовые знаки, указатели, флагодержатели, малые архитектурные формы и др.) | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону |
| 13. | Отмостки, входы в подъезды, тамбуры | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону |

Примечания: Помещения многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале по прилагаемой форме.

**ЖУРНАЛ
РЕГИСТРАЦИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСМОТРА (ОБСЛЕДОВАНИЯ) СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ,
ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ**

| Дата осмотра, Ф.И.О., должности проводивших осмотр | Наименование помещений, конструкций, инженерных систем и оборудования | Выявленные неисправности или повреждения конструкций и элементов дома | Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения | Решение о принятии мер (вид работ, исполнитель) | Срок выполнения | Примечания |
|--|---|---|---|---|-----------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | | | | |

| | | |
|-----|---|--|
| | насосная пожарная станция и элементы системы): ремонт насосов, системы управления и трубопроводов, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | выходе из строя. По графику ППО и ППР |
| 10. | Подготовка к отопительному сезону: получение акта готовности к отопительному сезону. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту. | По графику ППО и ППР |
| 11. | Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы): - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; - внешний осмотр всего оборудования. Ремонт линий связи и внешнего оборудования. Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи) Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | ежедневно в течение рабочей смены по заявкам при выходе из строя по графику |

3. Подготовка многоквартирного дома и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

| № п/п | Виды работ | Срок выполнения |
|-------|---|---|
| 1. | Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период: | по графику с 1 января по 25 апреля |
| 1.1 | Очистка кровель от посторонних предметов и мусора | 2 раза в месяц |
| 1.2 | Очистка воронок внутреннего водостока | 2 раза в месяц |
| 1.3 | Консервация системы центрального отопления | По завершению отопительного сезона |
| 1.4 | Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт | По графику ППО и ППР |
| 1.5 | Укрепление флагодержателей и домовых знаков | За 3 дня до государственных праздников |
| 1.6 | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | По графику ППР |
| 2. | Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период: | по графикам с 1 мая по 1 октября |
| 2.1 | Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления | По графику ППО и ППР |
| 2.2 | Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами | По графику ППО и ППР |
| 2.3 | Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт; | По графику ППО и ППР |
| 2.4 | Ремонт кровель 2 % от общей площади кровли | по заявкам в течение суток |
| 2.5 | Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов | По графику ППР |
| 2.6 | Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений | по заявкам в течение суток |
| 2.7 | Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях | В течение трёх дней до пробного пуска тепла |
| 2.8 | Очистка воронок внутреннего водостока; | 2 раза в месяц |
| 2.9 | Устранение причин подтопления подвальных помещений | В течение недели после обнаружения |
| 2.10 | Консервация поливочных систем; | По погодным условиям |

Примечание: Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Актом о готовности жилого дома к осенне-зимней (до 01 октября) либо весенне-летней (до 01 мая) эксплуатации.

4. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований), а также по заявкам Собственников

А. К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования ВРУ, ГРЩ повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Б. Аварийные работы включают в себя:

1. Локализация аварийной ситуации – немедленно после сообщения, но не позднее времени прибытия от места производства работ на момент получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).
2. Ликвидация аварийной ситуации не позднее 60 мин. после завершения локализации аварийной ситуации и завершения подготовки к ликвидации.
3. Принятие возможных мер по ликвидации последствий аварийной ситуации.
4. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке системы (конструктивном элементе, единице оборудования).

5. Обслуживание лифтов

| № п/п | Вид работ | Периодичность | Примечание |
|-------|---|-------------------------------|--|
| 1. | В соответствии с перечнем осмотра: проверка связи, освещения, работы кнопок, соответствия уровня пола кабин и этажей, открытия и закрытия дверей, остановка на каждом этаже | Ежедневно | В соответствии с условиями договора обслуживания |
| 2. | Технический осмотр | Ежемесячно | |
| 3. | Аккредитация (техническое освидетельствование) | Ежегодно | |
| 4. | Ремонт лифта | При обнаружении неисправности | |

6. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории.

| № п/п | Вид работ | Периодичность |
|-------|-------------------------------|-------------------|
| 1. | Холодный период | |
| | Вывоз твердых бытовых отходов | 3-4 раза в неделю |
| 2. | Теплый период | |
| | Вывоз твердых бытовых отходов | 3-4 раза в неделю |

II. Состав и периодичность работ и услуг по эксплуатации жилого комплекса

1. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и обслуживающего более 1-го помещения, до границы балансового разграничения между Собственником и Управляющей компанией.

| № п/п | Наименование работ | Периодичность работ и сроки их выполнения |
|-------|---|---|
| 1. | Система отопления: - Оборудование ИТП, тепловой ввод (теплотрасса) - Ремонт, замена оборудования ИТП; - Ремонт, внутридомовых тепловых сетей; - Ремонт, промывка отопительных элементов; - Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения; - Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды; | при выходе из строя по графику ППО и ППР |
| 2. | Система водоснабжения и канализации: - ремонт, внутридомовых сетей водоснабжения; - ремонт, внутридомовых сетей канализации - ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств; - ремонт, внутридомовых сетей горячего водоснабжения; - теплоизоляция сетей горячего водоснабжения; - окраска сетей и устройств горячего водоснабжения; | при выходе из строя по графику ППО и ППР |

| | | |
|----|---|---|
| | - ремонт и замена оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования | |
| 3. | Система энергоснабжения: - ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устр-в; - ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего имущества; - ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования; - ремонт замена этажных щитков и шкафов; - ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования; - ремонт замена осветительных установок помещений общего пользования | По договору. В сроки, установленные договором и нормативными документами |
| 4. | Системы водоотведения: - восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен; - восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров; - восстановление (ремонт) систем водоотвода | при выходе из строя по графику ППО и ППР |
| 5. | Системы вентиляции и кондиционирования воздуха (приточные и вытяжные системы вентиляции, тепловые завесы и системы кондиционирования воздуха): - восстановление (ремонт) продухов вентиляции, восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб | при выходе из строя по графику ППО и ППР |
| 6. | Подготовка к отопительному сезону: комплексная проверка приборов и автоматической систем управления ИТП | По графику ППО и ППР |
| 7. | Контрольно-измерительные приборы и системы автоматического управления (автоматических систем управления вентиляционными системами и приборами контроля СО): - ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля); - восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров; - демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт. | при выходе из строя по графику ППО и ППР |

2. Работы, выполняемые на инженерных сетях, в нежилых помещениях многоквартирного дома, а также в жилых помещениях, в которых расположены сети и оборудование, обслуживающие более 1 жилого помещения дома в границах балансовой принадлежности Управляющей компании при исполнении графиков ППО и ППР, а также по заявкам Собственников в счёт платы за эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома:

| № п/п | Наименование работ | Срок исполнения |
|-------|--|--|
| 1. | Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов. | В течение смены |
| 2. | Наружная сеть безнапорной канализации (ремонт колодцев, прочистка) | По необходимости |
| 3. | Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка) | 1-2 раза в месяц |
| 4. | Устранение течи или смена гибкой подводки, выпусков, переливов сифонов санитарных приборов, ремонт запорного клапана, подчеканка раструбов, сгонов. | В течение смены |
| 5. | Укрепление санитарных приборов без замены креплений (умывальников, моек, унитазов, биде, раковин, радиаторов отопления). | В течение смены |
| 6. | Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации, ливневой канализации. | Два раза в год (по заявке) |
| 7. | Регулировка систем отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок. | В течение трех суток |
| 8. | Устранение неисправности электроснабжения квартир (на вводе), автоматов, устройств защитного отключения | В течение смены |
| 9. | Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением | В течение смены с принятием немедленных мер безопасности |

| | | |
|-----|---|------------------|
| 10. | Восстановление функционирования: диспетчерских систем | В течение смены |
| 11. | Автоматики противопожарной защиты и сигнализации | В течение смены |
| 12. | Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов | В течение смены |
| 13. | Восстановление (ремонт)освещения и вентиляции подвала | по необходимости |
| 14. | Восстановление (ремонт)решеток на продухах фундамента | по необходимости |
| 15. | Частичное устранение повреждений стен, в том числе в подвалах чердаках | по необходимости |
| 16. | Восстановление теплозащиты стен | по необходимости |
| 17. | Частичное восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя | по необходимости |
| 18. | Частичное восстановление и ремонт облицовки плиткой | по необходимости |
| 19. | Окраска фасадов | по необходимости |
| 20. | Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры | по необходимости |
| 21. | Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен | по необходимости |
| 22. | Защита стальных элементов от коррозии | по необходимости |
| 23. | Окраска помещений общего пользования | по необходимости |
| 24. | Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий | по необходимости |
| 25. | Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров | по необходимости |
| 26. | Восстановление облицовки перегородок | по необходимости |
| 27. | Окраска перегородок | по необходимости |
| 28. | Устранение протечек кровли | по необходимости |
| 29. | Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования) | по необходимости |
| 30. | Окраска металлической кровли | по необходимости |
| 31. | Покрытие мягких кровель защитными мастиками | по необходимости |
| 32. | Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и чердачных помещениях | по необходимости |
| 33. | Восстановление (ремонт) продухов вентиляции | по необходимости |
| 34. | Восстановление (ремонт) вентиляционных труб | по необходимости |
| 35. | Восстановление и (ремонт) дефлекторов | по необходимости |
| 36. | Восстановление и ремонт выходов на крышу | по необходимости |
| 37. | Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д. | по необходимости |
| 38. | Восстановление и ремонт систем водоотвода | по необходимости |
| 39. | Ремонт примыканий и заделка стыков | по необходимости |
| 40. | Ремонт окон в помещениях общего пользования | по необходимости |
| 41. | Утепление дверей в помещениях общего пользования | по необходимости |
| 42. | Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов | по необходимости |
| 43. | Ремонт металлических косоуров лестниц | по необходимости |
| 44. | Устранение повышенных прогибов площадок и маршей лестниц | по необходимости |
| 45. | Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток лестниц | по необходимости |
| 46. | Ремонт, замена перил | по необходимости |
| 47. | Окраска металлических элементов лестниц | по необходимости |
| 48. | Ремонт объектов внешнего благоустройства | по необходимости |

3. Планово-предупредительный ремонт

| № п/п | Вид работ | Периодичность | Примечание |
|-------|---------------------------------|----------------|------------|
| 1. | В соответствии с перечнем работ | по графику ППР | |

4. Обслуживание слаботочных сетей (радио, телевидение, домофон)

| № п/п | Вид работ | Периодичность | Примечание |
|-------|--|------------------|--|
| 1. | Устранение неисправностей систем видеодомофонов, контроля доступа, систем видеонаблюдения. | По необходимости | В соответствии с условиями договора обслуживания |

5. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома (уборка подъездов, лестничных клеток, холлов и тамбуров):

влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажная протирка (дверей, плафонов, подоконников, оконных рам, решеток ограждения, поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд

| № п/п | Вид работ | Периодичность |
|-------|-----------|---------------|
|-------|-----------|---------------|

| | | |
|-----|--|----------------|
| 1. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | Ежедневно |
| 2. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 раз в неделю |
| 3. | Влажное подметание мест перед грузочными клапанами мусоропроводов | ежедневно |
| 4. | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц |
| 5. | Мытье пола кабины лифта | Ежедневно |
| 6. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц |
| 7. | Мытье окон | 1 раз в год |
| 8. | Уборка площадки перед входом в подъезд. | 1 раз в неделю |
| 9. | Уборка чердачного и подвального помещения | 2 раза в год |
| 10. | Влажная протирка стен, дверей, подоконников, оконных решеток, чердачных лестниц, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
| 11. | Влажная протирка подоконников и отопительных приборов | 2 раза в год |
| 12. | Мытье вентиляционных решеток, светильников | 1 раз в месяц |
| 13. | Дератизация | 1 раз в месяц |
| 14. | Дезинсекция | 1 раз в месяц |

6. Работы по обслуживанию мусоропровода

| № п/п | Вид работ | Периодичность |
|-------|---|-----------------------|
| 1. | Профилактический осмотр мусоропровода | 2 раза в месяц |
| 2. | Удаление мусора из мусороприемных камер | Ежедневно |
| 3. | Уборка мусороприемных камер | Ежедневно |
| 4. | Уборка грузочных клапанов мусоропровода | 1 раз в неделю |
| 5. | Мойка сменных мусоросборников | Ежедневно |
| 6. | Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | 1 раз в месяц |
| 7. | Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в месяц |
| 8. | Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в месяц |
| 9. | Устранение засора | По мере необходимости |

7. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий и включает: подметание и сдвигание снега; устранение скользкости; удаление снега и снежно - ледяных образований.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий; поливку территорий для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха; удаление мусора с газонов; мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег. Весной помимо обычных работ расчищаются каналы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

| № п/п | Вид уборочных работ | Периодичность |
|----------|---|------------------------|
| А | Холодный период | |
| | Подметание и сдвигание свежеснегавпавшего снега независимо от толщины слоя. | 2 раза в сутки. |
| | Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки. |
| | Посыпка территорий противогололедными и абразивными материалами. | По мере необходимости. |
| | Очистка территории от наледи | По мере необходимости. |
| | Подметание территорий в дни без снегопада. | 1 раз в сутки. |
| | Очистка урн от мусора. | 2 раза в сутки. |
| | Промывка урн. | 1 раз в неделю. |
| | Протирка указателей улиц и номеров домов | 1 раз в месяц |
| | Уборка контейнерных площадок, мусоросборных камер | 2 раза в сутки. |
| | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | По мере необходимости. |
| Б | Теплый период | |
| | Подметание территорий независимо от погодных условий. | 2 раза в сутки. |
| | Очистка урн от мусора | 2 раза в сутки. |

| | | |
|--|----------------------------------|------------------------|
| | Промывка урн | 1 раз в неделю. |
| | Полив тротуаров | По мере необходимости. |
| | Уборка газонов | 1 раз в сутки. |
| | Протирка указателей | 1 раз в месяц |
| | Уборка контейнерных площадок | 2 раза в сутки. |
| | Очистка и помывка фасадов зданий | По мере необходимости. |

8. Благоустройство и уход за зелеными насаждениями.

Работы по озеленению, посадочные работы выполняются весной и осенью; стрижка и обрезка выполняются в тёплый период в соответствии с дендрологическими особенностями деревьев и кустарников. В зимний (холодный) период производится отслеживание условий зимовки растений и принятие мер по сохранности насаждений. Периодичность всех озеленительных работ корректируется погодными условиями и особенностями отдельных видов растений.

| № п/п | Вид работ | Периодичность |
|-------|--|--|
| 1. | Посадочные работы | Весна/осень |
| 2. | Выкашивание газонов в тёплый период | 6-7 раз за сезон. |
| 3. | Поливка газонов, зеленых насаждений в тёплый период. | По мере необходимости. |
| 4. | Стрижка кустов. | 1 раз за сезон. |
| 5. | Обрезка деревьев. | 1 раза за сезон. |
| 6. | Отслеживание условий зимовки растений в холодный период. | По мере необходимости. |
| 7. | Подготовка растений к зимовке, осенняя подкормка. | До наступления морозов. |
| 8. | Весенние мероприятия по защите растений, весенняя подкормка. | По мере необходимости. |
| 9. | Прополка, аэрация газонов. | По необходимости |
| 10. | Дополнительное благоустройство (клумбы, рокарии, альпинарии, пруды, групповые и солитерные посадки). | По проекту в соответствии с физиологическими особенностями отдельных видов растений и погодными условиями. |

III. Состав и периодичность работ по модернизации жилого фонда

| № п/п | Виды работ | Периодичность |
|-------|--|-----------------------|
| 1. | Устранение повреждений фундаментов | по мере необходимости |
| 2. | Осушение | по мере необходимости |
| 3. | Устранение замачивания грунта под фундаментом | по мере необходимости |
| 4. | Ремонт внутридомовых и наружных дренажей | по мере необходимости |
| 5. | Устранение осадок фундаментов | по мере необходимости |
| 6. | Устранение причин деформации фундаментов | по мере необходимости |
| 7. | Восстановление (ремонт) отмостки | по мере необходимости |
| 8. | Восстановление (ремонт) гидроизоляции | по мере необходимости |
| 9. | Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты | по мере необходимости |
| 10. | Модернизация теплоизоляции стен | по мере необходимости |
| 11. | Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен | по мере необходимости |
| 12. | Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок | по мере необходимости |
| 13. | Восстановление несущей способности стен | по мере необходимости |
| 14. | Устранение деформации стен и перегородок | по мере необходимости |
| 15. | Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения | по мере необходимости |
| 16. | Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов | по мере необходимости |
| 17. | Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров | по мере необходимости |
| 18. | Восстановление(ремонт), модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров | по мере необходимости |
| 19. | Устранение повреждений перекрытий | по мере необходимости |
| 20. | Восстановление теплотехнических свойств | по мере необходимости |
| 21. | Восстановление акустических свойств перекрытий | по мере необходимости |
| 22. | Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах) | по мере необходимости |
| 23. | Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов | по мере необходимости |
| 24. | Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибами и/или дереворазрушающими насекомыми | по мере необходимости |
| 25. | Усиление перекрытий | по мере необходимости |

| | | |
|-----|---|-----------------------|
| 26. | Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий | по мере необходимости |
| 27. | Устранение смещения несущих конструкций | по мере необходимости |
| 28. | Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия | по мере необходимости |
| 29. | Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома | по мере необходимости |
| 30. | Восстановление защитно-отделочного покрытия пола | по мере необходимости |
| 31. | Ремонт полов | по мере необходимости |
| 32. | Восстановление (ремонт), модернизация звукоизоляционных свойств перегородок | по мере необходимости |
| 33. | Восстановление (ремонт), модернизация огнезащитных свойств перегородок | по мере необходимости |
| 34. | Восстановление (ремонт), модернизация влагозащитных свойств перегородок | по мере необходимости |
| 35. | Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок | по мере необходимости |
| 36. | Ремонт, модернизация кровли | по мере необходимости |
| 37. | Замена дверей в помещениях общего пользования | по мере необходимости |
| 38. | Замена окон в помещениях общего пользования | по мере необходимости |
| 39. | Устройство, ремонт пандусов | по мере необходимости |
| 40. | Модернизация индивидуальных тепловых пунктов | по мере необходимости |
| 41. | Модернизация внутридомовых тепловых сетей | по мере необходимости |
| 42. | Замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения | по мере необходимости |
| 43. | Замена внутридомовых электрических сетей | по мере необходимости |
| 44. | Замена внутридомовых сетей водоснабжения | по мере необходимости |
| 45. | Замена внутридомовых сетей канализации | по мере необходимости |
| 46. | Ремонт, замена механического и иного оборудования | по мере необходимости |

| | |
|--|---------------------|
| Генеральный директор ООО «Управляющая Компания «Стройгрупп» | Собственник: |
| _____ / Костров В.В./ | _____ / _____ / |
| М.П. | |

АКТ
разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования
между Собственником и Управляющей компанией

1. Точкой разграничения общего имущества в многоквартирном доме от собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

2. В соответствии с Договором устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.1. По системе электроснабжения: все электрооборудование после присоединения индивидуальных (квартирных) проводов к общедомовым сетям, в этажном распределительном щите, обслуживает Собственник.

2.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания, все остальное оборудование – Собственник.

2.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая компания, остальное оборудование – Собственник.

2.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома.

Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы, до точки присоединения обслуживает Управляющая компания, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления – Собственник.

2.5. По индивидуальным приборам учета, используемым для определения объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов Собственником: установка и замена пришедших в негодность приборов, а также установка и замена приборов на приборы улучшенной модели производится за счет Собственника.

| | |
|--|---------------------|
| Генеральный директор ООО «Управляющая Компания «Стройгрупп» | Собственник: |
| _____ / Костров В.В./ М.П. | _____ / _____ / |

Состав общего имущества дома

В состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: 141420 М.О. г/о Химки, мкрн. Сходня, 2-й Мичуринский тупик, дом № 7 корпус включаются:

1. Крыша.
2. Ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции.
3. Ограждающие ненесущие конструкции: окна, двери помещений общего пользования, перила, парапеты, перегородки и иные ограждающие ненесущие конструкции.
4. Подъезды, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещений в многоквартирном доме оборудование.
5. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
6. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
7. 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 лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях; система вентиляции, включая вентиляторы, электроприводы, вентиляционные каналы; коммуникационные сети (радио-, телефонные, оптоволоконные и т.п. и антенны).
8. Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой, описаны и удостоверены в установленном порядке. В границах земельного участка располагается многоквартирный дом, вспомогательные строения и сооружения, элементы благоустройства. Элементы озеленения - зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветы и т.п.). Элементы благоустройства - оборудование хозяйственной площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; оборудование площадки для отдыха взрослых с озеленением и необходимым оборудованием; малые архитектурные формы для летнего и зимнего отдыха детей и т.п.
9. Вводные распределительные устройства, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, дополнительные строения и т.д.

| | |
|--|---------------------|
| Генеральный директор ООО «Управляющая Компания «Стройгрупп» | Собственник: |
| _____ / Костров В.В./ М.П. | _____ / _____ / |

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от _____

**Стоимость дополнительных услуг
предоставляемых ООО «Управляющая Компания «Стройгрупп»**

| № п/п | Вид услуг (работ) | Стоимость |
|-------|---|-----------------------------|
| 1. | Обеспечение работы замочно-переговорного устройства | 36 руб. в месяц с квартиры |
| 2. | Коллективная антенна | 115 руб. в месяц с квартиры |

Примечание: Указанные тарифы действуют на момент подписания Договора. Управляющая организация в праве, в одностороннем порядке изменять стоимость (тарифы) дополнительных услуг, в связи с инфляционными процессами, увеличивающими расходы по статьям затрат на техническое обслуживание оборудования, а также на услуги фирм подрядчиков.

| | |
|--|---------------------|
| Генеральный директор ООО «Управляющая Компания «Стройгрупп» | Собственник: |
| _____ / Костров В.В./ М.П. | _____ / _____ / |