

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____

многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Московская область, г. Дзержинский, ул. _____ № _____

г. Дзержинский
Московской области

«____» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инфраструктура» (ООО «Инфраструктура»), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Слизовой Елены Михайловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____,

(*фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица*)

являющийся(-ая)ся собственником жилого (нежилого) помещения № _____ общей жилой площадью _____ кв.м., многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Дзержинский, ул. _____, дом № _____ (далее – «Многоквартирный дом»), на основании _____

(*документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение*)

№ _____ от «____» _____ г. выдан:

(*наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы*)

именуемый в дальнейшем – «**Собственник**», с другой стороны, совместно именуемые – «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, установлено в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее функции по управлению многоквартирным домом.

Нежилое помещение в многоквартирном доме- помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

Состав общего имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), а также крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненаесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненаесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации

и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

Индивидуальный прибор учета- средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире).

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. (Приложение №1), который включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер (при наличии), подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (-ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета при их наличии, а также технических помещений многоквартирного дома;
- проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома;

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций (Приложение №5).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола № _____ от _____ 2019г. внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома расположенного по адресу: Московская область, г. Дзержинский, ул. _____, д.№ ____.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме;

1.3. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии № 1489 от «31» июля 2017г., выданной Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации;

Федерации, нормативными и правовыми актами субъекта РФ, нормативными и правовыми актами городского округа Дзержинский Московской области,

1.5. Управляющая организация является единственной организацией, уполномоченной управлять Многоквартирным домом с прилегающей территорией, границы которой определены в установленном порядке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация, по заданию Собственника, в течение срока действия настоящего Договора, обязуется от имени и за счет Собственника оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором, заключенным в установленном порядке с региональным оператором.

2.2.1. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2.2. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполняемых Управляющей организацией указан в Приложении № 3 к настоящему договору, порядок изменения такого перечня указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.2.4. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору Собственнику помещения, согласован Сторонами в Приложении № 6 к Договору.

2.3. Управляющая организация обязуется обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес управляющей организации от Собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством РФ, целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

Для этих целей организовать работы в интересах Собственников по заключению с третьими лицами договоров:

- 1) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- 2) по поставке коммунальных услуг надлежащего качества, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников и членов их семей коммунальными ресурсами;
- 3) иные договоры.

3.1.3. Представлять интересы Собственника (-ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно- правовых форм и уровней.

3.1.4. Оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, указанные в п.2.2.2 настоящего договора, по содержанию по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанные в п. 2.2.3. настоящего Договора.

3.1.5. Предоставлять, указанные в п. 2.2.4. настоящего Договора коммунальные услуги Собственникам помещений в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, с надлежащим качеством и объемом.

3.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатом осмотра.

3.1.7. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Решения по проведению дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников по согласованию с Управляющей организацией, и закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.8. Осуществлять сдачу выполненных в соответствии с утвержденными планами выполнения работ и приемку работ и/или услуг выполненных исполнителями и подрядчиками по акту, в случае необходимости приобщать документы о выполненных работах и/или услугах к технической документации Многоквартирного дома.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, по ремонту общего имущества.

3.1.10. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений на информационных досках в подъездах (входных группах) многоквартирного дома.

3.1.11. Уведомлять собственника о плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных досках в подъезды (входных группах) дома, в срок не позднее, чем за 2 (два) дня до начала проведения мероприятий.

3.1.12. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационных досках в подъездах (входных группах) в многоквартирном доме, платежном документе, в сети «Интернет» на сайте управляющей организации.

3.1.13. Производить начисление платежей, установленных в статье 4 настоящего Договора, обеспечивая выставление единого платежного документа в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ. Начислять плату за наём муниципальных жилых помещений.

3.1.14. Принимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника.

3.1.15. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение 6 часов, с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.16. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.18. От своего имени заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, обращение с твердыми коммунальными отходами в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.19. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.20. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении условий Договора управления многоквартирным домом за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.21. По требованию Собственников выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.24. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.25. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых коммунальных услуг Собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, возмещать нанесенные убытки Собственникам помещений, лицам пользующимся помещениями дома. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Устранять за свой счет выявленные в результате проверок дефекты при проведении работ по текущему содержанию.

3.1.26. По обращению Собственников, Пользователей помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора.

3.1.27. В соответствии с действующим законодательством РФ совместно с лицами, уполномоченными органом местного самоуправления, в необходимых случаях участвовать в:

- осмотрах;
- приемке завершенных работ по текущему ремонту общедомовых конструкций;
- подведении итогов и анализе качества деятельности Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций в рамках настоящего Договора;

3.1.28. Производить сбор платежей с населения (Собственника) за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.29. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;

3.1.30. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.31. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности собственников помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.32. Раскрывать информацию о деятельности управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;
- привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, по поставке коммунальных услуг надлежащего качества, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников и членов их семей коммунальными ресурсами;

3.2.2. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника управляющей организации или общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств.

3.2.3. Организовывать и проводить обследование многоквартирного дома, проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.4. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размеры оплаты услуг с использованием утвержденных в соответствии с действующим законодательством РФ нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.7. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги в рамках Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.8. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общим собранием собственников помещений.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

3.2.10. Управляющая организация вправе осуществлять расчеты с собственниками помещений в многоквартирном доме и взимать плату за жилищно-коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

При привлечении Управляющей организацией платежных агентов для осуществления расчетов с собственниками помещений в многоквартирном доме и взимания платы за жилищно-коммунальные услуги, согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

3.2.11. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее, чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.13. Выполнять иные работы, не относящиеся к содержанию, управлению, ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках Договора, за дополнительную плату в соответствии с прейскурантом, утвержденным руководителем Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.5. Своевременно и в полном объеме, вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Срок внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги установлен в п.4.13 настоящего Договора.

3.3.6. Своевременно (не позднее 5-ти дней с даты соответствующих изменений), в письменном виде, предоставлять в адрес Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении,.

- о смене Собственника.

- о сдаче в поднаем жилых (нежилых) помещений дома;

- вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение (с указанием их Ф.И.О.);

- о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.3.7. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

- осмотра приборов учета и контроля;

- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома; а при аварийных ситуациях – в любое время.

3.3.8. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.9. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.10. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.

3.3.11. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.12. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.13. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- а) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;

- б) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;

в) не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

г) соблюдать требования Закона об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области.

д) другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;

е) самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;

ж) не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

з) при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к входам в подъезды многоквартирного дома, а также к площадкам для крупногабаритного мусора.

и) не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления.

к) соблюдать иные требования действующего законодательства РФ.

3.3.14. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.15. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания индивидуальных приборов учета.

3.3.16. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.3.17. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора.

3.3.18. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;

- рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме.

3.3.18. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.19. Не допускать выполнение работ или совершение действия, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

3.3.20. В случае возникновения необходимости проведения управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.24. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Своевременно и в необходимых объемах получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Собственник имеет право на предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.4.3. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения условий настоящего договора (Приложение № 7) к настоящему договору.

За свой счет, привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая

для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю данного помещения в случае сдачи его в наем.

3.4.8. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, предусмотренные настоящим Договором.

3.4.9. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, применительно к настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, а также условиями Договора включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; приобретение коммунального ресурса в целях содержания общего имущества собственников многоквартирного дома,

2) плату за коммунальные услуги.

3) взнос на капитальный ремонт. Размер и порядок внесения платы за капитальный ремонт определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, обращение с ТКО.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору Собственнику помещения в многоквартирном доме указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в настоящем Договоре.

Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее, чем один год.

4.5. Установить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества как произведение тарифов, установленных органом местного самоуправления г.о. Дзержинский Московской области в соответствии с действующим законодательством, на величину общей площади жилого (нежилого) помещения собственника.

4.6. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.7. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

4.9. Цена Договора и размер платы за содержание, и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.10. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, а также Правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные п.4.2. настоящего Договора, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов.

4.12. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.13. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.14. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.15. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его предоплаты.

4.17. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.18. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором выполняются по заявкам Собственников за отдельную плату, на основании отдельного договора и утвержденных в Управляющей компании расценок.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным Кодексом РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги установлен в п.4.13 настоящего Договора.

5.5. При выявлении Управляющей организацией и иными уполномоченными органами факта проживания в квартире Собственников (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе в судебном порядке взыскать с Собственников понесенные Управляющей организацией убытки.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.7. В случае если Собственник не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.9. Граница эксплуатационной ответственности Сторон определены действующим законодательством РФ и указаны в Приложении № 8 к настоящему договору.

5.10. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или исполнителей заказа.

5.11. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.12. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.13. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.14. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не оплачивают (не в полном объеме оплачивают) его содержание и ремонт.

5.15. При предоставлении Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством РФ.

5.16. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут или изменен:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей оригинала для ознакомления, а также копии протокола решения общего собрания;
- неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору по вине Управляющей организации.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора.

6.1.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, при этом Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором управления, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

6.2. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.4. При отсутствии заявления одной из сторон на расторжение Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок 3 (три) года и вступает в силу с «___»_____2019 г.

8.2. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

8.3. По вопросам, неурегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

8.5. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

8.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.7. При подписании настоящего Договора управления, Собственник (уполномоченный представитель Собственника) дает Управляющей организации свое согласие на обработку персональных данных указанных в настоящем Договоре, для целей исполнения Договора управления.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

9.1. Приложение № 1 – «Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

9.2. Приложение № 2 – «Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме».

9.3. Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

9.4. Приложение № 4 – «Порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

9.5. Приложение № 5 – «Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

9.6. Приложение № 6 – «Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация».

9.7. Приложение № 7 – Порядок обеспечения контроля собственниками за выполнением обязательств по договору Управляющей организацией»

9.8. Приложение № 8 «Границы по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
По адресу: Московская область, г.Дзержинский ул. _____ дом № ___

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и(или)нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее—помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы, коридоры;
- чердачные помещения;
- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иное обслуживающие более одного жилого и(или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и(или) нежилого помещения(включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- механическое электрическое, санитарно-техническое иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и(или) нежилого помещения(квартиры);
- лифтовое, вентиляционное оборудование, система пожаротушения, пожарная сигнализация, системы подпора и дымоудаления, слаботочные системы.
- Общедомовые приборы учета тепловой энергии, электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения.
- **Холодное и горячее водоснабжение.**

В состав общего имущества включаются 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, первыхзапорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- **Отопление.** В состав общего имущества включается 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.

- **Энергоснабжение.** В состав общего имущества включается 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, автоматически запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей(кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих(квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Водоотведение - в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация
_____ (Слизова Е.М..)

Собственник
_____ (_____)

**Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом
в многоквартирном доме**

1. Организация текущей эксплуатации, текущего ремонта.
2. Организация работы со специализированными организациями (предоставляющие коммунальные услуги, иные услуги, выполняющие работы), в том числе заключение договоров и осуществление контроля за их исполнением.
3. Организация работы с собственниками и нанимателями, в том числе организация удобного для Собственника способа оплаты услуг и работ «Управляющей организации».
4. Предоставление общих интересов собственников во взаимоотношениях с организациями государственной власти, органами местного управления.
5. Организация регистрационного учета граждан, проживающих в обслуживаемом доме через МФЦ.
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
7. Уборка придомовой территории 5 раз в неделю.
8. Уборка помещений общего пользования в соответствии с графиком (вывешивают на информационных досках холлах первых этажей).
9. Вывоз мусора – ежедневно;
10. Аварийно-диспетчерская служба – круглосуточно.
11. Обслуживание лифтового оборудования – круглосуточно.
12. Обслуживание пожарного, вентиляционного оборудования.

Примечание:

«Управляющая организация» обеспечивает выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных указанным перечнем. Для выполнения отдельных видов работ (оказания услуг) «Управляющая организация» привлекает специализированные организации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация

Собственник

_____ (Слизова Е.М.)

_____ (_____)

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, в том числе:
 - регулировка трехходовых кранов;
 - смена прокладок в водопроводных кранах;
 - уплотнение сгонов;
 - устранение засоров;
 - набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - мелкий ремонт теплоизоляции;
 - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;
 - очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
 - смена и ремонт выключателей, замена перегоревших лампочек;
 - мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Прозапка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Уборка общих помещений в многоквартирном доме.
13. Удаление с крыш снега и наледей.
14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества и переданного на обслуживание.
16. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - утепление чердачных перекрытий;
 - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - проверка исправности слуховых окон и жалюзей;
 - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
 - утепление бойлеров;
 - замена разбитых стекол, окон и дверей помещений общего пользования;
 - проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 - ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
 - ремонт и укрепление входных дверей.
17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома, к эксплуатации в весенне-летний период:
 - укрепление водосточных труб, колен, воронок;
 - снятие пружин на входных дверях в подъезды;
 - ремонт просевших отмосток.
- 18. Санитарное содержание придомовых территорий:**
 - 18.1. Уборка в зимний период –подметание свежеснегавывпавшего снега -1 раз в сутки:
 - посыпка территорий противогололедными материалами -1 раз в сутки;
 - подметание территории в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки.

18.2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в двое суток;

- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

- уборка газонов – 1 раз в двое суток;

- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

- уборка контейнерных площадок- 1 раз в сутки;

- подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

19. Санитарное содержание лестничных клеток:

19.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей – 6 дней в неделю;

- выше третьего этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю;

- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю.

19.2. мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;

19.3. Мытье окон в подъездах -2 раза в год;

19.4. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

19.5. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков -2 раза в год.

20. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц;

- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц;

- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников -6 дней в неделю;

- устранение засоров – по мере необходимости.

21. Эксплуатация лифтового оборудования:

- перерегистрации в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке- 1 раз в пять лет;

- техническое диагностирование – 1 раз в год;

- страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц в случае аварий на лифтах -1 раз в год.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация

Собственник

_____ (Слизова Е.М.)

_____ (_____)

Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг на каждый год действия Договора.

2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.

3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях и в порядке:

а) Перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными Минимальным перечнем работ, услуг, (далее – дополнительные работы, услуги);

б) из Перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг, может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 3,4,5 к Договору;

г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 3,4,5 к Договору;

д) сроки(графики) выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг, могут быть изменены по сравнению со сроками (графиками), установленными в Приложении № 3,4,5 к Договору, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Приложении № 3,4,5 к Договору срок с надлежащим качеством).

5. Принятие решения Управляющей организацией о необходимости выполнения непредвиденных работ из числа включенных в минимальный перечень работ, услуг (возникающей по результатам очередного осмотра общего имущества, по предписанию контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий и в иных случаях), не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Непредвиденные работы выполняются за счет средств собственников.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами. О необходимости выполнения непредвиденных, в т.ч. неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо – Совет дома – до начала выполнения таких работ.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг.

6. Все виды изменений, вносимые в Перечень работ, услуг, с учетом изменений размера платы за выполнение Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников.

7. Изменение Перечня работ, услуг решением общего собрания собственников помещений осуществляется путем подписания соответствующего протокола.

8. Изменение Перечня работ, услуг по согласованию с уполномоченным лицом осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях.

Управляющая организация
_____ (Слизова Е.М.)

Собственник
_____ (_____)

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранения неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

15. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами).

16. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений, расположенных на земельном участке относящемся к придомовой территории.

Управляющая организация
_____ (Слизова Е.М.)

Собственник
_____ (_____)

Приложение № 6
к Договору № _____
управления многоквартирным домом
от «_» _____ 2019 года

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

№ п/п	Адрес дома	Коммунальные услуги	Категория жилищного фонда
1.	Московская область, Г. Дзержинский, Ул. _____, Д. _____	- Горячее водоснабжение - холодное водоснабжение - центральное теплоснабжение - электроснабжение, - водоотведение - обращение с ТКО	Жилые дома со всеми удобствами - с лифтом и мусоропроводом

Примечание: собственники вправе принять решение о предоставлении коммунальных ресурсов в порядке, предусмотренном п.1 ч.1 ст. 157.2 ЖК РФ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация

Собственник

_____ (Слизова Е.М.)

_____ (_____)

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНТРОЛЯ СОБСТВЕННИКАМИ
ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

1.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственника);
- участия по письменному запросу Собственника в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

1.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

1.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях;

1.4. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость;

1.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора, члена семьи нанимателя (арендатора), подрядной организации и других лиц. Акт подписывается всеми членами комиссии;

1.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование и (или) видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора, члена семьи нанимателя (арендатора));

1.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация

Собственник

_____ (Слизова Е.М.)

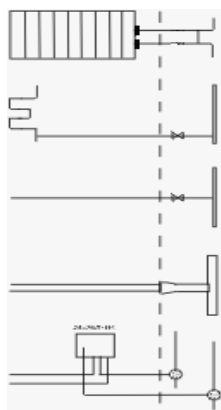
_____ (_____)

М.П.

ГРАНИЦЫ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и
оборудования
между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **ООО «Инфраструктура»** именуемым в дальнейшем "Управляющая организацией", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организацией, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организацией, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организацией, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организацией или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.



Отопление до запорной арматуры радиатора отопления, а в случае отсутствия запорной арматуры, обогревающие элементы находятся в зоне ответственности компании

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть до эл. Счетчика

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация

Собственник

_____ (Слизова Е.М.)

_____ (_____)