**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Москва |  | « \_\_\_ » 20\_\_\_ г. |

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЗАПАД СЕРВИС», лицензия № 077 001589 на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домами, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Кабуловой Альбины Владимировны, действующего на основании Устава, и собственник/владелец помещения (Ф.И.О.) квартиры № общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., по адресу: **г. Москва, ул. д. к. ,** на основании свидетельства о собственности/выписки из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий(ая) от своего имени, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Общие положения.**

**1.1.** Настоящий Договор заключен на основании Протокола № \_\_ « \_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

**1.2.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «МКД»).

**1.3.** Управляющая организация, в соответствии [ч. 1.1 ст. 161](consultantplus://offline/ref=0171FE2448469B0BEAC3B41E3DEEDDC805F74BC59572689FBECCEE9E68C54CEE84B3BA105C30437705V9H) ЖК РФ, обеспечивает надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД с соблюдением требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, в том числе:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

**1.4.** При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=2875;fld=134) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=110207;fld=134) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=107420;fld=134) Российской Федерации, [Правилами](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=62293;fld=134;dst=100021) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

**2. Предмет Договора.**

**2.1.** Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

**2.2.** Управляющая организация по заданию Собственника, в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД по адресу: **г. Москва, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_ к. \_\_,** предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

**2.3.** [Состав](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30210;fld=134) общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление указан в технической документации, которая хранится в офисе Управляющей организации, а также указана характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в) проект, серия, тип постройки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

г) год постройки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

д) этажность - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

е) количество квартир - \_\_\_; количество нежилых помещений - \_\_\_;

ж) общая площадь с учетом летних помещений - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних - \_\_\_\_\_ кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

к) степень износа по данным государственного технического учета - \_\_\_\_\_%;

л) год последнего комплексного капитального ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_;

м) площадь земельного участка, в составе общего имущества - \_\_\_\_\_\_ кв. м;

н) кадастровый номер земельного участка - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

вариант при необходимости:

о) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

п) правовой акт о признании дома ветхим - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. Права и обязанности Сторон.**

**3.1**. **Обязанности Управляющей организации:**

**3.1.1.** Управляющая организация обязана осуществлять управление общим имуществом в МКД, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100011) 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.** Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с настоящим Договором. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

**3.1.3.** Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в МКД, в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=103373;fld=134;dst=100020) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение

б) горячее водоснабжение

в) водоотведение

г) отопление

д) электроснабжение

**3.1.4.** Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

**3.1.5.** Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в МКД.

**3.1.6.** Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

**3.1.7.** Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, если иные сроки не установлены законодательством РФ.

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

**3.1.9.** В случае невыполнения работ или не оказания услуг, предусмотренных п. 3.1. настоящего Договора, 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 произвести перерасчет платы за период, в котором были оказаны услуги ненадлежащего качества.

**3.1.10.** В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги за период, в котором были оказаны услуги ненадлежащего качества. Период, качество и объем не оказанных коммунальных услуг определяется на основании Акта о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, составленный и подписанный в день, но не позднее следующего дня, обнаружения некачественных услуг комиссией в составе представителя управляющей организации, собственника/ов помещений в МКД и, при необходимости, представителя ресурсоснабжающей организации.

**3.1.11.** По требованию Собственника Управляющая организация производит перерасчет платы за управление МКД, а также за содержание и текущий ремонт общего имущества, и коммунальные услуги по правилам и в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

**3.1.12.** На основании письменной заявки поступившей от Собственника, произвести ремонтные или иные работы, или устранить недостатки или дефекты имущества, входящего в состав общего имущества МКД, в соответствии с перечнем оказываемых Управляющей организацией услуг по ТО и КУ.

**3.1.13.** Заранее информировать Собственников МКД об изменении размера платы за ТО и КУ, в соответствии с Постановлениями Правительства Москвы, но не позднее даты выставления платежных документов. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и текущего ремонта общего имущества.

**3.1.14.** Управляющая организация обязана осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

**3.1.15.** Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт, коммунальные и другие услуги.

**3.1.16.** Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 5 числа следующего за подлежащим оплате месяцем.

**3.1.17.** Обеспечить прием показаний приборов учета холодной и горячей воды в период с 20 по 30 число каждого месяца.

Передача показаний приборов учета холодной и горячей воды Собственниками возможна следующим образом:

а) по электронной почте: **4954427421@mail.ru**;

б) путем опускания данных в специальный ящик, находящийся в подъезде дома;

в) в офисе Управляющей организации: **г.** **Москва, ул. Веерная, д. 1, к. 5 на 1 эт.**;

г) по телефону: **+7-495-442-74-21**.

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

**3.1.19.** Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом многоквартирного дома, находящегося, как в местах общего пользования, так и в жилых помещениях Собственников. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее, чем за 3 (три) дня до начала осмотра или проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

**3.1.20.** Организовать или заключить Договор со специализированной организацией на круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии в МКД. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) Собственника.

**3.1.21.** Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, засор ливневки, остановки лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в кратчайшие сроки.

**3.1.22.** Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, включая отопление для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

**3.1.23.** Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД на информационных стендах.

**3.1.24.** По требованию Собственника иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета.

**3.1.25.** Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

**3.1.26.** Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.

**3.1.27.** Представлять по требованию Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора на общих собраниях Собственников многоквартирного дома.

**3.1.28.** Оказать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями ([ст. 4](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=107420;fld=134;dst=100028) Жилищного кодекса Российской Федерации).

**3.1.29.** Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, в течение 3(Трех) рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления МКД Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

**3.1.30.** Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД. Решение о проведении капитального ремонта МКД, размер тарифа за капитальный ремонт, перечисляемый Собственником на отдельный счет, открытый Управляющей организацией, в соответствии с Постановлением Правительства Москвы, принимается на общем собрании Собственников многоквартирного дома.

**3.1.31.** Заключить договор страхования объектов общего имущества многоквартирного дома, в случае принятия такого решения на общем собрании Собственников многоквартирного дома.

**3.2.** **Права Управляющей организации:**

**3.2.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

**3.2.2.** Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

**3.2.3.** Взыскивать с должников сумму задолженности и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в том числе процентов за пользование чужими денежными средствами, в порядке, установленном действующим законодательством.

**3.2.4.** Вправе отказать в предоставлении перерасчета гражданам за прошедший период в случае не предоставления требуемых для перерасчета документов, не соблюдения сроков для перерасчета, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

**3.2.5.** В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

**3.2.6.** Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества собственников МКД на основании перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

**3.2.7.** Организовывать подготовку и проведение общих собраний Собственников многоквартирного дома независимо от формы проведения (очной/заочной) собрания с соблюдением норм установленных действующим законодательством.

**3.2.8.** Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику, в случаях наличия задолженности по оплате ТО и КУ более двух месяцев, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

**4. Права и обязанности Собственника.**

**4.1. Собственник обязан:**

**4.1.1.** Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД, принятые в соответствии с действующим законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на помещения, льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

**4.1.2.** Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса постоянного места жительства, адреса для почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

**4.1.3.** Своевременно сообщать о неисправностях общего имущества МКД в диспетчерскую службу по тел.8-985-923-18-28.

**4.1.4.** Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей общедомового имущества коммуникаций:ГВС, ХВС, ЦО;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать, не закрывать в короба гипсокартон подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие, горючие пищевые и бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

м) соблюдать режим проведения шумных работ, в соответствии с законодательством города Москвы.

**4.1.5.** Заключить с Управляющей организацией Договор о техническом надзоре при проведении строительно-ремонтных работ, а также работ по переустройству или перепланировки помещения.

**4.1.6.** При проведении строительно-ремонтных работ в принадлежащем ему помещении, Собственник обязан оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов. Заказ контейнера для вывоза крупногабаритных и строительных отходов, Собственник может сделать в Управляющей организации по отдельно выставленному счету.

**4.1.7.** Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

**4.1.8.** Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

**4.2. Собственник имеет право:**

**4.2.1.** Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

**4.2.2.** Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде. Оплата услуг приглашенных специалистов возлагается на Собственников по чьей инициативе они были приглашены.

**4.2.3.** Требовать произведения перерасчета в случае временного отсутствия Собственника или неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также в случае некачественного оказания таких услуг, с обязательным предоставлением в письменном виде доказательств невыполнения таких работ или оказания услуг, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

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

**4.2.5.** Требовать от Управляющей организации ежегодного представления на ежегодном общем собрании Собственников МКД отчета о выполнении настоящего Договора.

**4.2.6.** Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

**5. Цена Договора и порядок расчетов.**

**5.1**. Цена Договора и размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст.ст. 249, 289 ГК РФ, 37,39 ЖК РФ.

**5.2.** Размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги устанавливается Постановлением Правительства Российской Федерации, и нормативными правовыми актами г. Москвы и утверждается ежегодным общим собранием собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

**5.3.** В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок, тарифов на ЖКУ для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

**5.4.** Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**5.5**. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов.

**5.6.** В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД с учетом исполнения условий настоящего Договора. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

**5.7.** Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт МКД, а также за коммунальные услуги.

**5.8.** При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учет, а по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

**5.9.** 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.

**5.10.** При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

**5.11.** В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего Постановления Правительства Москвы.

**5.12.** Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, на основании предоставления ему Управляющей организацией платежных документов.

**5.13.** Услуги, оказываемые Управляющей организации Собственникам, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по утвержденному прейскуранту.

**6. Ответственность Сторон.**

**6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**6.2.** В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации кроме основной суммы задолженности, пени в размере и в порядке, установленных действующим законодательством.

**6.3.** При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

**6.4.** Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

**6.5.** Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

**7. Осуществление контроля, за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок, регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.**

**7.1.** Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения или доверенными им лицами, в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными организациями города Москвы.

**7.1.1.** Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 30 календарных дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия 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;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- 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 положениями [пп. 7.2](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100153)-[7.5](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100159) настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

**7.2.** В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. 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.

**7.3.** Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 (трех) человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (или его полномочного представителя), подрядной организации, не менее 2х свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

**7.4.** Акт должен содержать: место, 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 или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника, свидетелей.

**7.5.** Акт составляется в присутствии, Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику под расписку.

**7.6.** Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников и Управляющей организации.

**8. Порядок изменения и расторжения Договора.**

**8.1.** Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**8.2.** Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Расторжение договора не прекращает обязанность Собственника содержать принадлежащее ему общее имущество многоквартирного дома, а также оплачивать потребляемые и потребленные ранее коммунальные услуги.

**8.3.** В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД 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 копии протокола решения общего собрания;

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

- если собственники помещений в МКД на своем общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

**8.4.** Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке.

**8.5.** В случае смерти Собственника - со дня смерти.

**8.6.** В случае ликвидации Управляющей организации.

**8.7.** В связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать не менее чем за 30 календарных дней до даты окончания срока действия Договора.

**8.8.** При наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

**8.9.** Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

**8.11.** В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

**8.12.** Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**8.13.** Обязательства по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре управления МКД работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в МКД счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объема и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

**9. Особые условия.**

**9.1.** Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в действие с момента его подписания Сторонами. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон не направит другой Стороне, не менее чем за 30 календарных дней до даты окончания срока действия настоящего Договора, письменного уведомления о прекращении действия настоящего Договора.

**9.2.** Все споры, вытекающие из условий настоящего 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 месту нахождения Управляющей организации.

**9.3.** Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, т.е. 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 и иные независящие от Сторон обстоятельства.

**9.4.** Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

**9.5.** Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**9.6.** Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении любых данных Сторон, используемых в настоящем Договоре, не позднее, чем через 5 рабочих дней с момента таких изменений. Сторона, не уведомившая другую Сторону об изменении собственных данных, несет ответственность за неисполнение обязательств по настоящему Договору, предусмотренную действующим законодательством.

**9.7.** Настоящий Договор утвержден на общем собрании собственников многоквартирного дома и является обязательным для подписания и исполнения всеми собственниками МКД.

**9.8.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору заключаются в письменной форме в виде Дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон, и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**9.9.** Все Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10. Заключительные положения.

**10.1** Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

Договор с приложением составлен на \_\_\_ листах.

Приложения:

1. Перечень и периодичность работ выполняемых Управляющей организацией.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

3. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

**11. Реквизиты Сторон**

**«Собственник»**

|  |  |
| --- | --- |
| Ф.И.О. владельца |  |
| Гражданство: |  |
| Серия, номер паспорта, кем и где выдан, дата выдачи, код подразделения |  |
| Место регистрации |  |
| Свидетельство о праве собственности |  |
| Акт приема-передачи помещения |  |
| Общая площадь помещения |  |
| Доверенность (при наличии) |  |

**«Управляющая организация»**

**ООО УК «ЗАПАД СЕРВИС»**

ИНН 97290100698 КПП 772901001

ПАО СБЕРБАНК Г.МОСКВА

р/сч 40702810338000097546

к/сч 30101810400000000225

БИК 044525225

ОКПО 16153562

ОКАТО 45268579000

ОКТМО 45323000

Юридический адрес: 119501, г. Москва, ул. Веерная, д. 1, корп. 5.

Фактический адрес: 119501, г. Москва, ул. Веерная, д. 1, корп. 5.

Тел/факс (495) 442-74-21

**12. Подписи сторон**

**«Управляющая организация»: «Собственник»:**

Генеральный директор

ООО УК «ЗАПАД СЕРВИС»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.В. Кабулова / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

Приложение № 1

к Договору № \_\_\_\_/\_\_\_\_ управления многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ**

выполняемых Управляющей организацией работ (оказываемых услуг) по обеспечению содержания, текущего ремонта, эксплуатации и выполнения функций управления многоквартирным домом

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды работ** | **Периодичность** |
| 1. **Работы по управлению многоквартирным домом** | |
| Организация эксплуатации многоквартирного дома | ежедневно |
| Мониторинг технического состояния дома | ежедневно |
| Составление актов | ежемесячно |
| Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества | 5 раз в неделю |
| Составление сметных расчетов | по мере необходимости |
| Ведение технической документации | еженедельно |
| Делопроизводство и хранение документации | ежедневно |
| Управление персоналом | ежедневно |
| Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей | ежедневно |
| Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями | по мере необходимости |
| Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и  контролирующими) | еженедельно |
| Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета | ежемесячно |
| Ведение электронной базы потребителей | ежемесячно |
| Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги | ежемесячно |
| Оформление и доставка квитанций | ежемесячно |
| Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок | ежедневно |
| Банковское обслуживание расчетного счета | ежемесячно |
| Информационная работа с собственниками | ежедневно |
| Закупка программного обеспечения и его сопровождение | по мере необходимости |
| 1. **Работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома** | |
| а) санитарная уборка: |  |
| влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | ежедневно |
| влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 раза в неделю |
| мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в неделю |
| мытье пола на переходных балконах и маршей противопожарных лестниц | два раза в месяц |
| мытье пола кабины лифта | ежедневно |
| Влажная протирка стен дверей, плафонов и потолка кабины лифта | 5 раз в неделю |
| Протирка стен влажной тряпкой, мытье зеркал в холлах  первых этажей | 5 раз в неделю |
| Влажная протирка дверей входной группы | 1 раз в неделю |
| мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, поручней, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков и т.д. | 2 раза в год |
| б) стены и фасады: |  |
| плановые и частичные осмотры | два раза в год |
| отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен, цоколя. | по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон |
| восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации | по мере выявления |
| укрепление козырьков, ограждений и перил крылец | по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности |
| в) крыши и водосточные системы: |  |
| плановые и частичные осмотры | два раза в год |
| уборка мусора и грязи с кровли, козырьков и.т.д. | два раза в год |
| удаление снега и наледи с навесов и водоприемных воронках | в з в зимний период  по мере необходимости |
| укрепление оголовков вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза | по мере выявления дефектов |
| осмотр защитной решетки водоприемной воронки | по мере вы по мере выявления в течение пяти суток |
| прочистка системы внутреннего водостока от засорения | по мере выя по мере выявления в течение двух суток |
| ремонт дверей и входов на технический этаж | один раз в год при подготовке котопительному сезону, по мере выявления дефектов |
| г) оконные и дверные заполнения: |  |
| плановые и частичные осмотры | два раза в год |
| установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры | по плану - один раз в год при подготовке к отопительному  сезону, по мере выявления дефектов в зимнее время - в течение одних суток; в летнее  время - в течение трех суток |
| укрепление или регулировка доводчиков на входных группах (дверях) | по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время - в течение одних суток; в летнее  время - в течение трех суток |
| д) вентканалы: |  |
| осмотр и очистка вентканалов, мелкий ремонт и заделка  трещин, вентиляционных каналов санузлов и ванных комнат на тех.этаже | по плану - один раз в год при  подготовке к отопительному  сезону (по мере выявления дефектов) один раз в три года |
| 1. **Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений многоквартирного дома** | |
| а) центральное отопление : |  |
| сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая жилые помещения | два раза в год и (по мере необходимости) |
| периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в  отопительный период | еженедельно |
| консервация и расконсервация систем центрального  отопления | два раза в год |
| замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухосборной и регулировочной арматуры (включая жилые помещения) | планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере  выявления |
| выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода | по мере возникновения  неисправностей, незамедлительно |
| наладка, регулировка систем с ликвидацией не прогрева и  завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения | один раз в год, по мере выявления дефектов |
| обслуживание общедомовых приборов учета и  регулирования | согласно графику |
| уплотнение сгонов; устранение неплотностей резьбовых соединений | по мере выявления |
| гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов | один раз в год (по мере необходимости) |
| очистка грязевиков | один раз в год |
| слив воды и наполнение водой системы отопления | по мере выявления дефектов |
| утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях | по мере выявления дефектов |
| б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение: |  |
| сезонные обходы и осмотры систем, включая жилые  помещения | один раз в год |
| содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения, узлов учета | согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт) |
| промывка и опрессовка системы | по мере необходимости |
| ремонт, ревизия запорной арматуры на системах  водоснабжения (без водоразборной арматуры) | планово - один раз в год, по мере выявления |
| устранение не плотностей резьбовых соединений, включая жилые помещения | по мере выявления |
| прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки | по мере выявления |
| устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые помещения | по мере выявления немедленно |
| выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов | по мере выявления |
| утепление трубопроводов | по мере выявления |
| прочистка дренажных систем | один раз в год |
| проверка исправности канализационной вытяжки | один раз в год |
| профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети | два раза в год |
| устранение засоров общедомовой канализационной сети | по мере выявления |
| утепление трубопроводов в технических подпольях | по мере выявления |
| обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов | один раз в год |
| в) электроснабжение: |  |
| обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ | по графику |
| замена перегоревших электроламп в местах общего пользования | не более четырех электроламп в год на одну световую точку |
| замена неисправных автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а  также выключателей, потолочных и настенных патронов | по мере выявления в течение трех часов, в течение семи суток |
| укрепление плафонов и ослабленных участков наружной  электропроводки | по мере выявления в течение семи суток |
| очистка клемм и соединений в групповых щитках и  распределительных шкафах | один раз в год |
| ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распре делительных шкафов | по мере выявления нарушений |
| снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков | ежемесячно |
| проверка заземления электрокабелей | один раз в год |
| замеры сопротивления изоляции | один раз в три года |
| проверка заземления оборудования | ежемесячно |
| г) специальные общедомовые технические устройства: |  |
| Техническое обслуживание систем дымоудаления и  противопожарной защиты | по отдельному договору со  специализированным предприятием, по графику |
| техническое обслуживание лифтов | по отдельному договору со  специализированным предприятием, по графику |
| 3.1. Аварийное обслуживание: |  |
| а) водопровод и канализация , горячее водоснабжение : |  |
| устранение неисправностей на общедомовых сетях с  обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения | круглосуточно, по мере  возникновения неисправностей |
| ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
| устранение засоров канализации в жилых помещениях,  произошедших не по вине жителей | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
| б) центральное отопление: |  |
| устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
| в) электроснабжение: |  |
| замена (восстановление) неисправных участков  внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения) | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
| Замена вставок, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
| г) сопутствующие работы при ликвидации аварий: |  |
| откачка воды из подвала | по необходимости |
| отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение  их с пуском системы после устранения неисправности | по необходимости |
| **4. Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома** | |
| 4.1. Фундаменты: |  |
| заделка и расшивка швов, трещин, восстановление покрытия цоколя, фундаментов стен и др.; | данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов |
| восстановление поврежденных участков гидроизоляции  фундаментов | По мере выявления и необходимости |
| усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.) | При наличии |
| устройство и ремонт вентиляционных продухов | При наличии |
| восстановление приямков, входов в подвалы | По мере неоходимости |
| 4.2. Фасады: |  |
| ремонт и окраска фасадов | (при удельном весе заменяемых элементов не более 10-15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов |
| 4.3. Перекрытия: |  |
| Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий фасада | Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом  здании), по мере выявления дефектов |
| 4.4. Крыши: |  |
| ремонт и частичная замена участков рулонных кровель | данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов |
| замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц,  стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления |  |
| ремонт вентиляционных продvхов |  |
| ремонт гидроизоляционного покрытия |  |
| ремонт слуховых окон и выходов на крыши |  |
| 4.5. Оконные и дверные заполнения: |  |
| смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей | данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов |
| установка пружин и доводчиков, упоров и пр. |  |
| 4.6. Стены и перегородки: |  |
| заделка трещин перегородок | данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов |
| восстановление поврежденных участков облицовки в  корпусах, технических помещениях, в других общедомовых  вспомогательных помещениях; |  |
| заделка отверстий, гнезд, борозд |  |
| заделка сопряжений со смежными конструкциями и др. |  |
| 4.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над  входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних  этажей: |  |
| заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок | данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов |
| ремонт отдельных ступеней, проступей, nодступенков |  |
| частичная замена и укрепление металлических перил |  |
| заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец,  зонтов; замена балконных ограждений |  |
| восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в  подъезды , подвалы и над балконами верхних этажей | данные виды работ выполняются  по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов |
| восстановление приямков, входов в подвалы |  |
| устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал |  |
| 4.8. Полы: |  |
| замена отдельных участков полов и покрытия полов | данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам, исходя из состояния и сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов |
| 4.9. Внутренняя отделка: |  |
| выполнение косметического ремонта лестничных площадок | один раз в пять лет (после проведения собрания собств. мкд) |
| все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, техэтажах и техчердаках) | по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) |
| 4.10. Центральное отопление: |  |
| смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной реrулировочной арматуры, утепление труб, приборов, расширительных баков, восстановление разрушенной тепловой изоляции | Один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе и  элементов заменяемых элементов не  более 15% от общего объема  сетей в жилом здании) |
| 4.11. Холодное и горячее водоснабжение: |  |
| уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением  внутриквартирной разводки.) | один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании) |
| смена запорной арматуры общей внутридомовой сети. | по мере выявления неисправностей |
| замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов |  |
| замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды |  |
| 4.12. Канализация: |  |
| ремонт и замена отдельных. участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки | по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании), по мере выявления  дефектов |
| 4.13. Электроснабжение и электротехнические устройства |  |
| замена и ремонт неисправных участков общедомовой  электрической сети здания (в т.ч. места общего пользования и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности) и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей | По мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании) |
| замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах  общего пользования |  |
| Замена вставок, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация | Собственник |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.В. Кабулова / | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

Приложение № 2

к Договору № \_\_\_\_/\_\_\_\_ управления многоквартирным домом

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме** | | |
| 1. | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | 1-2 раз(а) в год |
| 2. | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования | 2 раз(а) в год |
| 3. | Уборка чердачного и подвального помещения | 2 раз(а) в год, май, сентябрь |
| 4. | Влажное подметание лестничных площадок первых этажей | 2 раза день |
| 5. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 раз в неделю, согласна графику |
| 6. | Мытье пола кабины лифта | 1 раз день |
| 7. | Ликвидация скользкости (входная группа) | По мере необходимости |
| 8. | Очитка свесов крыши на козырьке подъезда | По мере необходимости |
| 9. | Вывоз твердых бытовых отходов | Согласно графика вывоза мусора |
| 10. | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период |
| 11. | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период и по мере необходимости |
| 12. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| 13. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения и электротехнических устройств | Прочистка канализационного лежака по мере необходимости  Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год.  Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – по заявкам.  Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год. |
| 14. | Регулировка и наладка систем отопления | По мере необходимости |
| 15. | Поверка и ремонт коллективных приборов учета | По мере необходимости |
| 16. | Проведение электротехнических замеров:  - сопротивления;  - изоляции;  - фазы-нуль | Согласно требованиям технических регламентов (ППР) |
| 17. | Устранение аварии | На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение суток совместно с представителями ресурсоснабжающих организаций; на системах канализации в течение пяти часов; на системах энергоснабжения в течение 5 пяти часов после получения заявки диспетчером. |
| 18. | Выполнение заявок населения | Протечка кровли - 1 сутки(ок), нарушение водоотвода - 1 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - 1 суток, неисправность электрической проводки оборудования - 5 часов. |
| 19. | Дератизация мест общего пользования (подвалов) | 1 раза в год |
| 20. | Дезинсекция мест общего пользования (подвалов) | 2 раза в год |
| 21. | Запирающего устройства | По мере обнаружения неисправности в течение 1 суток |
| 22. | Коллективная антенна | По мере обнаружения неисправности в течение 1 суток |
| 23. | Предоставление доступа интернет провайдерам | По мере обнаружения неисправности в течение 1 суток |

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация | Собственник |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.В. Кабулова / | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

Приложение № 3

к Договору № \_\_\_\_/\_\_\_\_ управления многоквартирным домом

**Разграничения зон ответственности**

**обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома,**

**между Собственником и Управляющей организации**

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

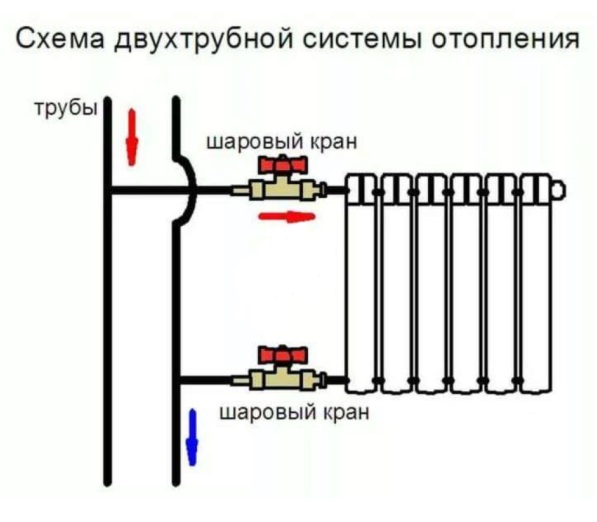
- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

*Граница ответственности между Собственником и Управляющей организации обозначена пунктирной линией на схеме.*

**Схемы раздела границ эксплуатационной ответственности**

**Схема № 1**

**Теплоснабжение:**

****

Первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления.

Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, остающуюся часть - Собственник.

**Схема №2**

**Система холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения:**

**Схема № 3**

**Водоотведение(канализация):**

Первые запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от транзитного стояка горячего и холодного водоснабжения. Транзитный стояк обслуживание Управляющая компания, систему после точки разделения от первого вентиля на стояке - Собственник.

Собственник



Собственник



Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Сам стояк обслуживает Управляющая организация, тройник и остающуюся часть - Собственник.

Общий кабель

точка

крепления

Собственник

**Схема №4**

**Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:**

Управляющая организация

Стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая организация. От точек крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя и всё электрооборудование обслуживает — Собственник.

**Схема №5**

**Система охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)**

Собственник

Управляющая организация

Управляющая организация

Подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Собственник.

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация | Собственник |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.В. Кабулова / | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |