

ДОГОВОР №В-28/_____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Звенигород, Московской области

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания - Стройпроематоматика», (лицензия №607 от 30.04.2015г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области») в лице Генерального директора Киселева Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Гр. Российской Федерации _____, _____ года рождения, паспорт: _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированна по адресу: _____, являющийся собственником **квартиры № _____, общей площадью _____ кв.м.** (далее – Собственник) **на _____ этаже** многоквартирного дома, расположенного по адресу: 143180, Московская область, г. Звенигород, район Восточный, мкр-н №3, д. №28, кв № _____, договора _____ от _____ именуемый (-ая) в дальнейшем «**Собственник**», совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1.1. **Многоквартирный дом** - законченное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию № **RU50-12-9319-2017 от 06.10.2017г.**, расположенный на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: **50:49:0010110:1345, 50:49:0010110:1341** по адресу: 143180, Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр-н №3, д. 28, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.

1.1.2. **Собственник** - физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Московская область), муниципальное образование (городской округ Звенигород Московской области), владеющие на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.1.3. **Помещение** (жилое) - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Московская область), муниципального образования (городской округ Звенигород Московской области).

1.1.4. **Общее имущество** - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующим их судьбе.

В состав общего имущества собственников помещений, согласно Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции многоквартирного дома, плиты перекрытий, балконные и иные плиты механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, детская площадка. 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, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной аппаратуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, домофоны, системы видеонаблюдения и контроля, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определен в Техническом паспорте на здание, подлинник которого хранится в Управляющей организации.

1.1.5. **Управляющая организация** – специализированная коммерческая организация, осуществляющая управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности, уполномоченная в соответствии с жилищным законодательством на выполнение функций по управлению таким домом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, а также предоставлению коммунальных услуг.

1.1.6. **Управление Многоквартирным домом** - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.1.7. **Коммунальные услуги** – деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение водоотведение, электроснабжение, отопление. Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией, и определение размера платы за коммунальные услуги, указан в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.1.8. **Содержание общего имущества** - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома. Перечень услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.1.9. **Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.1.10. **Капитальный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт общего имущества в многоквартирном доме, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также замена (восстановление) соответствующих элементов Общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций Многоквартирного дома, лифтов, кровли, систем инженерного и иного оборудования) с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.1.11. **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом управляющей компании.

1.1.12. **Плата за содержание помещения (жилого)** - обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.1.13. **Доля участия** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме и не относящихся к **общему имуществу** дома.

1.1.14. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.1.15. **Коммунальные ресурсы** - холодная и горячая вода, стоки, электрическая и тепловая энергия, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

1.1.16. **Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления)** - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

1.1.17. **Потребитель коммунальных услуг (потребитель)** – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и имуществом Собственников является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;

- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

1.1.18. **Совет многоквартирного дома** – физические или юридические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном жилом доме, избранные на общем собрании собственников на двухлетний срок, действующие в отношениях с третьими лицами от имени собственников и в их интересах в объеме полномочий, предусмотренных действующим законодательством РФ.

1.1.19. **Председатель совета многоквартирного дома** - физическое или юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном жилом доме, избранное из членов совета многоквартирного доме на общем собрании собственников на двухлетний срок, действующее в отношениях с третьими лицами от имени собственников в их интересах и в объеме полномочий, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с условиями настоящего Договора комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещением в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (в том числе осуществление Текущего, Капитального и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома).

Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий в соответствии со стандартами управления многоквартирным домом, утвержденными Правительством РФ:

- 2.1.1. организация учета, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- 2.1.2. выполнение работ по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору;
- 2.1.3. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение;
- 2.1.4. подготовка предложений Собственников относительно необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;
- 2.1.5. подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации и реконструкции общего имущества;
- 2.1.6. разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 2.1.7. обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание помещения, коммунальные и прочие услуги;
- 2.1.8. расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника;
- 2.1.9. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;
- 2.1.10. установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;
- 2.1.11. представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
- 2.1.12. прием, хранение, передача проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, при необходимости внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 2.1.13. сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами;
- 2.1.14. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника, в том числе на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.15. выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 2.1.16. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания общего имущества, в том числе планируемых доходов от использования третьими лицами общего имущества в соответствии с установленным общим собранием собственников помещений порядком;
- 2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;
- 2.1.18. в соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;
- 2.1.19. раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со стандартом раскрытия информации, определенном законодательством российской Федерации;
- 2.1.20. обеспечение участия представителей Собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

2.2. Минимальный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, устанавливается в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложениях № 2, № 3, №4 к настоящему Договору, может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Осуществлять действия по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующем данные отношения.
- 3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, утвержденным Правительством РФ.
- 3.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 3.
- 3.1.4. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг, указанных в Приложении № 5 к настоящему Договору, круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению – круглосуточно в течение отопительного сезона), бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленных Правительством РФ. Начало и окончание срока отопительного сезона устанавливается органом местного самоуправления.
- 3.1.5. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) и заключить с ними от своего имени и за счет Собственника договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.
- 3.1.6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, платежные документы (квитанции) для оплаты Платы за услуги Управляющей организации и задолженности по оплате данной платы, не позднее 5-го числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 3.1.8. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации и на

информационных стендах Многоквартирного дома. По обращению Собственника предоставить соответствующую информацию не позднее пяти рабочих дней с даты такого обращения.

Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации.

3.1.9. Производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении, с получением данных в ходе проверки достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений в порядке, установленном законодательством.

3.1.10. Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия; проводить проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители). Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.1.11. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.13. Осуществлять технические осмотры и текущий ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.1.15. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

3.1.16. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.17. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом на основании предложений, заявлений и жалоб Собственника многоквартирного дома на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.18. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.19. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.20. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.21. Управляющая организация в течение 1-го квартала текущего года предоставляет ежегодный письменный отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год в объеме, установленном действующим законодательством, предоставив его Председателю Совета многоквартирного дома, разместив его в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте Управляющей организации, а также предоставив Собственникам возможность ознакомиться с отчетом в офисе Управляющей организации на бумажном носителе. Собственник или потребитель вправе изготовить за свой счет и своими силами копии представленных документов. Отчет утверждается на общем собрании Собственников помещений в МКД, инициируемом уполномоченным лицом - Председателем Совета многоквартирного дома в течение 20 дней после получения Председателем многоквартирного дома письменного отчета. Собственники на общем собрании рассматривают и утверждают ежегодный отчет либо направляют в адрес Управляющей организации свои возражения. Отчет считается утвержденным, если в течение 25 дней после его представления, в Управляющую организацию не поступили возражений, сформулированных на общем собрании Собственников, оформленных протоколом в порядке, установленном общим собранием Собственников помещений в данном доме.

3.1.22. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора

- представить отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора,

- передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом.

3.1.24. При необходимости представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.25. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.26. Осуществлять раскрытие информации согласно Постановлению Правительства от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Постановлению Правительства от 27 сентября 2014 №988 «О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», а так же путем и способами, определенными общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, и Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 декабря 2014 года №882/пр.

3.1.27. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.3. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:

- неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

При этом стоимость введения Управляющей компанией процедуры ограничения (приостановления) предоставления коммунальных услуг указана в дополнительных услуг к Договору.

3.2.4. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

3.2.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.8. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению.

3.2.9. По согласованию с большинством членов Совета многоквартирного дома определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в рамках действующего законодательства РФ. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.10. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

3.2.11. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.). Средства, полученные от использования общего имущества направляются Управляющей организацией на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.12. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации. Управляющая компания самостоятельно перераспределяет денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.14. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

3.2.15. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.16. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате Платы за услуги по настоящему Договору, и иные требования, в том числе неустоек (пеней, штрафов).

Управляющая организация вправе отказать в выдаче Собственнику или Нанимателю и иным пользователям помещения финансового лицевого счета, справок паспортного стола и иных справок установленного образца при наличии задолженности Собственника или Нанимателя более чем за 3 календарных месяца по оплате предоставленных услуг.

3.2.17. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.18. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.19. На основании письменной заявки Собственника направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

3.2.20. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.3. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере и порядке, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 ЖК РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

3.3.4. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.5. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

3.3.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем; не производить слив теплоносителя из системы отопления; не демонтировать самовольно и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом; не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом; не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета; не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия; несанкционированно не подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.3.9. Допускать не чаще 1 раза в 6 месяцев в заранее согласованное время представителя Управляющей организацию (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия; проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители), проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае если допуск не обеспечен, В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

3.3.10. Не производить переустройство, перепланировку, изменение их функционального назначения жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.12. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.13. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.15. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.16. Уведомить Управляющую организацию об установке за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

3.3.17. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.18. Извещать Управляющую организацию об изменениях в количествах человек, фактически проживающих в помещении Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения.

3.3.19. При заключении данного Договора в течение 5 дней с даты подписания предоставить Управляющей компании всю, необходимую для этого, документацию: копию акта приема-передачи помещения, копию свидетельства о собственности (договор на занимаемое помещение), акты и договоры на установку персональных систем учета расхода воды и тепла, документы, подтверждающие право на льготы при оплате коммунальных услуг, и т.д.

3.3.20. Заказать за свой счет контейнер для вывоза крупногабаритного или строительного мусора при производстве изменений (ремонта) в помещении.

3.3.21. В случае продажи помещения, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющей компанией, внести все дополнительные взносы, установленные решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, известить нового приобретателя помещения о необходимости возмещения расходов Управляющей компании и других расходов на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

3.3.22. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Управляющей организации оплатить Управляющей организации штрафы за неисполнение договорных обязательств Собственником по настоящему Договору

3.3.23. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда,

утвержденным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170.

3.3.24. С целью получения уведомлений от Управляющей компании Собственник помещения обязан письменно извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения (потребителя) в многоквартирном доме в течение 10 календарных дней с момента таких изменений. В случае невыполнения Собственником условий настоящего пункта и отсутствия у Управляющей компании сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника (потребителя) в многоквартирном доме Собственник (потребитель) считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения (телеграммой) по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

3.3.25. Предоставить Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды, номеров телефонов), о смене ответственного нанимателя или арендатора.

3.3.26. Извещать Управляющую организацию об изменении площади жилого помещения в срок не позднее 10 дней с момента изменения.

3.3.27. Предоставлять Управляющей организации номер своего телефона или иной способ связи, а также информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника или Нанимателя в случае длительного отсутствия Собственника или Нанимателя на случай устранения аварийных ситуаций или в иных случаях, предусмотренных договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством РФ порядке.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Собственник самостоятельно и/или в порядке, утвержденном общим собранием собственников, имеет право контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления.

3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.8. Собственник вправе произвести опережающий платеж в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента заключения настоящего Договора и выставления соответствующего счета Управляющей организации Плату за услуги Управляющей организации за 4 (Четыре) месяца, с последующим зачетом данных платежей в счет оплаты Платы за Услуги последующих месяцев.

Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные Управляющей компании услуги оплаты распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

4. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Собственники совместно с Советом многоквартирного жилого дома осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПЛАТА ЗА УСЛУГИ

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также возмещения затрат Управляющей организации по оплате потребленных Собственником и проживающими с ним лицами Коммунальных услуг, и Коммунальных услуг для содержания Общего имущества Многоквартирного дома, которая подлежит внесению в пользу Управляющей организации с момента, определенного Договором, затраты на взыскание задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений (далее – «Плата за Услуги»).

5.2. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается решением общего собрания собственников помещений на основании предложений Управляющей организации.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений на основании предложений Управляющей организации с учетом индексации стоимости работ и услуг на соответствующий год и устанавливается на один год.

5.4. Управляющая организация имеет права увеличить размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не более одного раза в год.

5.5. Одностороннее уменьшение размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома Собственниками Помещений не допускается и является для Управляющей организации основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома составляет: 39,05 рублей за 1 квадратный метр общей площади помещения.

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

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

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

5.5 В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.6 В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг.

5.7 Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 30 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.8 При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.9 Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

5.10 Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.15 Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений либо инфраструктуры не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.16 При временном отсутствии Собственника 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.

5.17. При выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.18. Сдача-приемка выполненных Управляющей организацией работ и услуг по настоящему договору производится без подготовки и подписания Собственниками помещения (представителями Собственников помещений) Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты являются соответствующие платежные документы.

5.19. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до Собственников путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации и на информационных стендах Многоквартирного дома.

5.20. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком Управляющей организации по отдельно выставляемому ему платежному документу для оплаты пеней.

Расчет стоимости расходов за предоставление прочих дополнительных услуг (радиовещания, телевидения, запирающего устройства (кодового замка, домофона) устанавливается одинаковым для всех собственников или нанимателей и определяется исходя из условий договора со специализированной организацией, оказывающей такие услуги.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом. Споры, возникающие из настоящего Договора, Стороны обязуются разрешать путем переговоров. Если спор не удастся разрешить путем переговоров, то он может быть передан на разрешение в Звенигородский городской суд Московской области.

6.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за действия привлеченных ей для управления многоквартирными домами третьих лиц.

6.2. Если общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и устанавливается срок для улучшения работы.

6.3. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

6.4. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

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

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

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

6.4.4. За действия пользователей Помещением, наниятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим

обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

6.6. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

6.7. Подписывая настоящий Договор, Собственник в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006г. предоставляет Управляющей компании согласие на обработку последней его персональных данных, указанных в Договоре и иных документах, полученных от Собственника, для следующих целей: в связи с заключением и исполнением настоящего Договора.

Обработка персональных данных включает себя любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Согласие действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, а также в течение следующих 7 (семи) лет. Настоящее согласие может быть отозвано полностью или в части путем предоставления Управляющей компании заявления в простой письменной форме.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае, если:

- многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 6 месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений 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;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ.

В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, выборе иной управляющей организации Собственники обязаны на дату прекращения настоящего Договора возместить Управляющей организации средства, инвестированные Управляющей организацией в общее имущество в многоквартирном доме, задолженности Управляющей организации перед специализированными обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, явившиеся следствием неоплаты Собственниками соответствующих выполненных работ и оказанных услуг.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.2. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абзаце 1 подпункта «а» пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном нормативным правовым актом Правительства РФ.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за 2 месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник - инициатор его созыва.

8.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года.

Если по истечении срока действия настоящего договора Общим собранием собственников не принято решение о смене формы управления или выборе другой управляющей компании, договор считается пролонгированным, т.е. заключенным на очередной срок, равный продолжительности указанного в п. 9.1. срока, либо на иной срок принятый Общим собранием собственников.

9.2. В случае расторжения настоящего Договора Будущий собственник/Собственник обязан известить Управляющего за два месяца до даты расторжения и компенсировать обоснованные затраты Управляющего.

9.3. Настоящий Договор считается расторгнутым с Будущим собственником/Собственником с момента прекращения права собственности на Помещение в Многоквартирном доме и произведения полного расчёта с Управляющим по настоящему Договору, согласно условий п.5.6. настоящего Договора.

9.4. Все иные положения и вопросы, относительно взаимоотношений Собственников в Многоквартирном доме и Управляющей Компанией, не нашедшие своего отражения в условиях настоящего Договора, подлежат регулированию законодательства Российской Федерации.

9.5. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение №1 - Перечень общего имущества в многоквартирном доме
- Приложение №2 – Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет платы за содержание жилого помещения.
- Приложение №3 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание жилого помещения.
- Приложение №4 - Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Приложение №5 - Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией, и определение размера платы за коммунальные услуги (в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома).
- Приложение №6 - Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №7 – Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:	Управляющая организация:
Ф.И.О. _____	143180, Московская обл., г. Звенигород, проезд Строителей, 8
_____	Тел. 8(926)930-91-31
_____	E-mail: Spa-uk@zvnd.ru
Тел. _____	Сайт www.spa-uk.ru
_____	ИНН 5015250500/КПП 501501001
E-mail: _____	ОГРН 1125032003250
	Р/С 40702810703720103568
	В ОАО Одинцовского филиала банка «Возрождение»,
	к/с 30101810900000000181
	БИК 044525181
	Генеральный директор
	_____ / <u>Киселев А.Н.</u> /
	М.П.

**Перечень
общего имущества в многоквартирном доме**

№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	количество
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м2	По техническому паспорту на многоквартирный дом
2	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	м2	По техническому паспорту на многоквартирный дом
3	Лифтовая шахта ж/б	м2	По техническому паспорту на многоквартирный дом
4	Лифтовые кабины	шт.	По техническому паспорту на многоквартирный дом
5	Коридоры (внутриподъездные)	м2	По техническому паспорту на многоквартирный дом
6	Технический этаж (над помещениями)	м2	По техническому паспорту на многоквартирный дом
7	Чердачное помещение	м2	По техническому паспорту на многоквартирный дом
8	Технический подвал	м2	По техническому паспорту на многоквартирный дом
9	Мусоропровод	шт	По техническому паспорту на многоквартирный дом
10	Крыши	м2	По техническому паспорту на многоквартирный дом
11	Электрическая проводка	м	По техническому паспорту на многоквартирный дом
12	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома	м	По техническому паспорту на многоквартирный дом
13	Санитарно-техническое оборудование	шт.	По техническому паспорту на многоквартирный дом
14	Земельный участок	м2	По техническому паспорту на многоквартирный дом
15	Детская площадка	шт.	
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
1	Трубопроводы	м	По техническому паспорту на многоквартирный дом
2	Отопительные приборы	шт	По техническому паспорту на многоквартирный дом
3	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт	По техническому паспорту на многоквартирный дом
4	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	По техническому паспорту на многоквартирный дом
Системы холодного водоснабжения			
1	Водопроводные трубы	м	По техническому паспорту на многоквартирный дом
2	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	По техническому паспорту на многоквартирный дом
3	Приборы КИП	шт	По техническому паспорту на многоквартирный дом
Системы водоотведения (канализации)			
1	Канализационные трубы (диам мм) Отводы, переходы, патрубки, крестовины, стояки, заглушки, вытяжные трубы, водосточные воронки, прочистки	м	По техническому паспорту на многоквартирный дом
Системы электроснабжения			

1	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления	шт	По техническому паспорту на многоквартирный дом
2	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей	м	По техническому паспорту на многоквартирный дом
3	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт	По техническому паспорту на многоквартирный дом
4	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях	шт	По техническому паспорту на многоквартирный дом
5	Силовые и осветительные установки, автоматизация тепловых пунктов и других помещений	шт	По техническому паспорту на многоквартирный дом
6	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома	шт	По техническому паспорту на многоквартирный дом
7	Система видеонаблюдения и контроля, домофоны	шт	

Будущий собственник (Собственник)

_____ / _____ /

Управляющая Компания
Генеральный директор

_____ / Киселев А.Н. /
М.П.

Перечень
услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего
имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется
за счет платы за содержание жилого помещения

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания: несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирного дома; оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

II. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений. При выявлении нарушений – детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.

- Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.

- Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:

- 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 воздухооборудов, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;

- очистка от накипи запорной арматуры.
- Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
- Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
- Проверка исправности канализационных вытяжек.
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
- смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;
- мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
- Проверка заземления оболочки электрического кабеля, оборудования (насосов, щитовых вентиляторов), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

- Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
- Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах.
- Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах.
- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:
- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприёмных воронок внутреннего водостока;

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
- проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами.
- Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
- Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.

- 14.1. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.

- Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.
- Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
- Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами, коллективных (общедомовых) приборов учета

- Работы, 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 жалюзи;
- ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
- утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования, дымоходов;
- замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
- консервация поливочных систем;
- проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;

- установка и регулировка доводчиков на входных дверях;
- ремонт и укрепление входных дверей;
- Работы, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:
- укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- расконсервирование и ремонт поливочной системы;
- снятие пружин на входных дверях в подъезды;
- ремонт просевших отмосток.

II. Работы и услуги по содержанию иного имущества в многоквартирном доме

Работы по содержанию придомовой территории:

- в холодный период года:
 - I. подметание свежеснегавшего снега – 1 раз в сутки;
 - II. сдвигание свежеснегавшего снега и механизированная очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
 - III. очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
 - IV. посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
 - V. подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
 - VI. очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- в теплый период года:
 - I. подметание и уборка придомовой территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
 - II. очистка урн от мусора и их промывка - 1 раз в сутки;
 - III. окраска урн - 1 раз в год;
 - IV. уборка газонов - 1 раз в сутки;
 - V. выкашивание газонов по мере необходимости, не реже чем 5 раз за сезон;
 - VI. подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
 - VII. стрижка кустарников, вырубка поросли - 1 раз в год;
 - VIII. протирка домовых указателей - 5 раз в год.
- Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
 - влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - I. нижних трех этажей - 5 раз в неделю;
 - II. выше третьего этажа - 1 раз в неделю;
 - III. мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;
 - IV. влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
 - V. мытье окон в подъездах - 2 раза в год;
 - VI. влажная протирка стен, дверей, доводчиков, дверных ручек, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
 - VII. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.
- Услуги по обеспечению вывоза бытовых отходов.

ПОДПИСИ СТОРОН

Будущий собственник (Собственник)

_____ / _____ /

**Управляющая Компания
Генеральный директор**

_____ / Киселев А.Н. /
М.П.

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном
доме, оплата которых осуществляется за счет средств
платы за содержание жилого помещения

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов.

Устранение выявленных нарушений: разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания стен и фасадов.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

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

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

устранение неисправностей кровли; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. При необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи - летом; зимой - от скопления большого количества снега и наледи;

восстановление разрушенного защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами; восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения; ремонт пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; окраска антикоррозионными составами стальных связей и размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки. 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

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.

Восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержание электрооборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрического кабеля, оборудования (насосов, щитовых вентиляторов и другого), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клем и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

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 Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмостки,

Конкретный перечень работ по текущему ремонту на год принимается на общем собрании собственников многоквартирного дома с учетом финансирования выполняемых работ.

17. ПОДПИСИ СТОРОН

Будущий собственник (Собственник)

_____ / _____ /

Управляющая Компания
Генеральный директор

_____ / **Киселев А.Н.** /
М.П.

**Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
 2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
 3. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения.
 4. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт.
 5. Ремонт крыш.
 6. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.
 7. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
 - 8 Замена внутриквартирных инженерных сетей.
 9. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание.
 10. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.
 11. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
 12. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
 13. Ремонт встроенных помещений в зданиях.
- Решение о проведении работ по капитальному ремонту, способе формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным законодательством РФ минимальным размером взноса на капитальный ремонт принимается общим собранием собственников помещений. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ, сроки их проведения и порядок финансирования данных работ.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Будущий собственник (Собственник)

_____ / _____ /

**Управляющая Компания
Генеральный директор**

_____ / Киселев А.Н. /
М.П.

**Перечень коммунальных услуг,
оказываемых управляющей организацией, и определение размера платы
за коммунальные услуги (в зависимости от степени благоустройства
многоквартирного дома)**

1. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг:

- Холодное водоснабжение
- Горячее водоснабжение
- Водоотведение
- Отопление
- Электроснабжение

2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления этих услуг, определяемыми с использованием показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством РФ.

3. Показания общедомового (коллективного) прибора учета коммунальных ресурсов снимаются Управляющей организацией 21 числа текущего месяца.

4. Показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Собственник снимает ежемесячно и передает полученные показания Управляющей организации до 20 числа текущего месяца.

5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

6. ПОДПИСИ СТОРОН

Будущий собственник (Собственник)

_____ / _____ /

**Управляющая организация:
Генеральный директор**

_____ / Киселев А.Н. /
М.П.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Адрес: Московская обл. г. Звенигород, р-н Восточный, мкр.3, д.28

Общая площадь жилых помещений: **7 929,60**

N	Наименование работ, услуг	Перечень работ и оказания услуг	Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 кв. метр общей площади, руб. в месяц
.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	Проведение технических осмотров, устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения ; регулировка и наладка системы центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды; регулировка и наладка систем автоматического управления, коллективных приборов учета и т.д.		
.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома	Проведение технических осмотров; устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания; выполнение работ в целях надлежащего содержания крыши и т.д.; подготовка дома к сезонной эксплуатации		
	Работы по содержанию мест общего пользования, в том числе:			
.1.	Санитарное обслуживание помещений общего пользования МКД	Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, лажная протирка стен, дверей, доводчиков, дверных ручек, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков; влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабины лифта ; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, почтовых ящиков; мытье окон в подъездах.		
.2.	Работы по содержанию и обслуживанию придомовой территории МКД	В холодный период года: подметание свежеснеженного снега; посыпка территории противогололедными материалами; подметание территории в дни без снегопада; сметание снега со ступеней и площадок. В теплый период года: подметание и уборка придомовой территории в дни без осадков или в дни выпадения осадков; уборка и выкашивание газонов; протирка домовых указателей; очистка урн от мусора и их промывка; стрижка кустарников, вырубка поросли.		
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов	в соответствии с заключенными договорами со специализированными организациями		
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем пожарной сигнализации, видеонаблюдения.	в соответствии с заключенными договорами со специализированными организациями		
	Услуги по управлению МКД, в том числе			

.1.	Услуги расчетного центра по начислению и сбору платежей, претензионная работа с неплательщиками	Обеспечение сбора и своевременного учета платежей за жилищно-коммунальные услуги. Обеспечение полных и достоверных начислений платежей за жилищно-коммунальные услуги. Обработка и формирование информационных данных о характеристиках МКД, проживающем в нем населении, тарифах и нормативах на жилищно-коммунальные услуги. Формирование и обработка лицевых счетов потребителей ЖКУ. Формирование и доставка единого платежного документа потребителям ЖКУ.		
.2.	Услуги паспортной службы	Оформление регистрации и снятие с регистрационного учета по месту жительства или места пребывания. Оформление паспортов с наступлением 14-летнего возраста, обмен паспортов. Выдача справок о составе семьи, для нотариуса, военно-учетный стол, в пенсионный отдел. Выдача выписок из домовой книги. Работа с картотекой зарегистрированных лиц.		
.3.	Прочие услуги по управлению	Планирование и организация своевременного и полного проведения работ и услуг по договору управления МКД, договорная работа, материально-техническое обеспечение, организация и ведение документооборота, составление отчетной документации, работа с обращениями граждан, подготовка отчетов об оказанных услугах, хранение и ведение технической документации МКД и пр.		
	Особые и специализированные работы, в том числе:			
.1.	Дератизация, дезинсекция	дератизация - 1 раз в квартал, дезинсекция - 2 раза в год		
.2.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения, диспетчеризация лифтового оборудования.		
.3.	Утилизация ртутьсодержащих отходов	в соответствии с заключенным договором со специализированной организацией		
.4.	Вывоз ТБО	в соответствии с заключенным договором со специализированной организацией		
ВСЕГО стоимость обязательных работ и услуг в год с услугой по управлению МКД				

6. ПОДПИСИ СТОРОН

Будущий собственник (Собственник)

_____ / _____ /

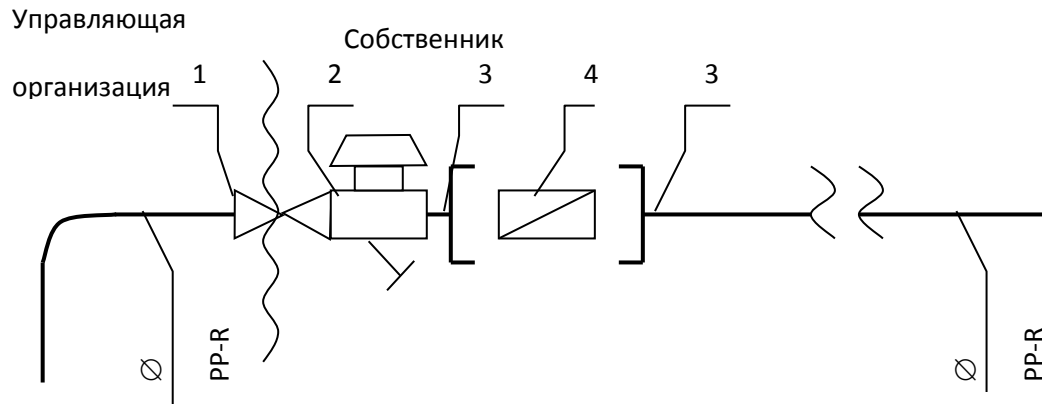
Управляющая Компания
Генеральный директор

_____ / Киселев А.Н. /
М.П.

Схема
разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема

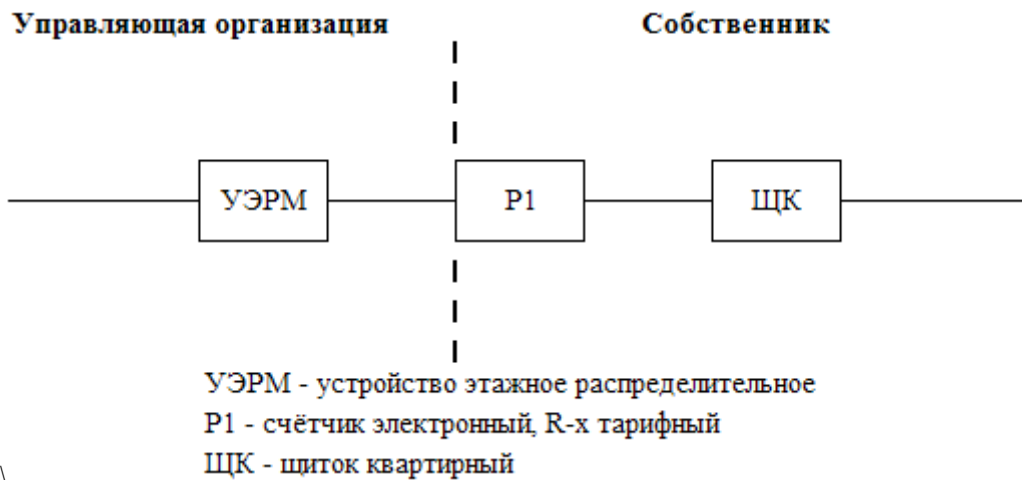


1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Подписи Сторон

Будущий собственник (Собственник)

_____ / _____ /

Управляющая Компания
Генеральный директор

_____ / Киселев А.Н. /
М.П.