Приложение №8 к протоколу №1 от 07.02.2021 Новый договор управления

Договор управления № К2/___
многоквартирным жилым домом по адресу: Московская область, город Красногорск, ул. Королева, д.2

г. Красногорск

«___» _____ 20____г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилэксплуатация» 143405, Московская обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, улица Ильинские шоссе, д,1А, помещение 11.2. (5 этаж), ИНН 5024140648, КПП 502401001, ОГРН 1135024007744, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **генерального директора Хисаевой Елены Евгеньевны**, действующее на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 24 от 27 марта 2015 года, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, пол - _____, "____" _____ года рождения, место рождения - _____,
ПАСПОРТ серия _____ №_____,
выдан _____,
"___" _____ года, код подразделения _____, СНИЛС _____
зарегистрирован (на) по адресу: _____
_____,
владелец/собственник жилого помещения – квартиры №_____ в многоквартирном доме по адресу: 143405, Московская обл., г. Красногорск, ул. Королева, д. 2 действующий на основании _____от «___» _____ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и результатов Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол ОСС № 1 от «07» февраля 2021 г.).
1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.
1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. **Общее имущество многоквартирного жилого дома:**
- помещения в многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, вестибюли (входные группы), колясочные, чердаки, технические этажи, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного жилого дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;
- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного жилого дома, включая трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного жилого дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом.
- 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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб,

водосточных труб и воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- 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 жилого дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- индивидуальный тепловой пункт (ИТП) расположенный в техническом подвале общего пользования;
- система доступа в общедомовые помещения и подъезды (домофон);
- система видеонаблюдения, установленная на фасаде Многоквартирного жилого дома, его периметре и в общедомовых помещениях.
- коллективная система (антенна)приема ТВ-сигнала (при наличии).

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

2.3. **Общая площадь жилого помещения** - площадь, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.4. **Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

2.5. **Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

2.6. Определения "Управляющая компания" и "Управляющая организация" тождественно равны и равнозначны по своему значению.

3. Предмет Договора

3.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном жилом доме **по адресу: 143405, Московская область, г. Красногорск, ул. Королева, д. 2**

3.2. Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая обеспечение коммунальными ресурсами для содержания общего имущества, Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, арендаторам, субарендаторам, лицам, помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – «наниматель, арендатор»), в соответствии с п.п. 4.1.2., 4.1.3. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным жилым домом деятельность.
Вопросы капитального ремонта многоквартирного жилого дома регулируются отдельным договором.

3.3. Состав общего имущества дома определяется на основании действующего законодательства, в соответствии с технической документацией (технический паспорт БТИ) на дом (Приложение № 1 к настоящему Договору).

3.4. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3), между Управляющей компанией и Собственником.

3.5. Передача прав на управление многоквартирным жилым домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. **Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном жилом доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 3.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.3. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями в части обеспечения содержания общего имущества коммунальными ресурсами.
4.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление путем заключения/перезаключения отдельных договоров иных услуг:
- интернет;
- телевидение;
- видеонаблюдение;
- работу домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о заключении указанных выше договоров и порядке оплаты услуг.

Во исполнение п. 4.1.4 Управляющая компания по решению Собственников обязана заключить (перезаключить) договоры с провайдерами, оказывающими услуги связи жильцам многоквартирного дома (по указанному адресу) и размещающими на общем имуществе многоквартирного дома свое оборудование, необходимое для оказания этих услуг, с внесением платы за пользование общим имуществом дома, размер которой утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Расход накопленных средств утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
4.1.5. В течение первого квартала года следующего за отчетным предоставлять Председателю Совета дома Акт приема выполненных работ по содержанию (текущему ремонту) общего имущества многоквартирного дома и, прилегающей к нему территории.
4.1.6. Принимать от Собственника плату за жилое помещение и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей компанией.
4.1.7. Требовать внесения платы от Собственника в случае ее не поступления в срок, оговоренный настоящим Договором.
4.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
4.1.9. Приступить к выполнению работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.
4.1.10. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и знакомить Собственника с содержанием указанных документов.
4.1.11. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:
- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая компания обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии в установленные нормативно - правовыми актами и законодательством РФ сроки. В случае отказа в их удовлетворении Управляющая компания обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений Управляющая компания в течение 20 (двадцати) рабочих дней (после поступления обращения) обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах его рассмотрения.
4.1.12. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, а также в офисе Управляющей компании информацию о месте и графике приема Собственников по указанным вопросам и иную информацию по согласно действующего законодательства, а также доводить эту информацию до Собственников иными способами.
4.1.13. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала и окончания, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома.
4.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.
4.1.15. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным жилым домом, содержания и ремонта общего имущества.
4.1.16. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
4.1.17. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть

выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
4.1.18. Информировать в письменной форме (путем размещения на информационных стендах) Собственника об изменении размера оплаты на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.
Указанная информация подлежит раскрытию не позднее, чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере.
4.1.19. Обеспечить выдачу Собственнику квитанций (платежных документов) не позднее пятого числа месяца, следующего за отчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.
4.1.20. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справок установленного образца, копий из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы в приемные часы.
4.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
4.1.22. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
4.1.23. Отчет о выполнении Договора управления считается утвержденным, если в течение 14 дней с момента получения Собственником отчета в Управляющую организацию не поступило письменных возражений.
4.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.
4.1.25. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
4.1.26. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудовании в помещениях многоквартирного жилого дома, включая помещения, относящиеся к Общему имуществу в многоквартирном жилом доме, а также об использовании их не по назначению.
4.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственниками помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.
4.1.28. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 7 Договора).
4.1.29. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.
4.1.30. Гарантийный срок на оказываемые услуги (выполняемые работы) устанавливается согласно Законодательству РФ. Работы и услуги, на которые Законодательством РФ не установлен гарантийный период, срок гарантии составляет один год.
4.1.31. Оказать дополнительную услугу по обеспечению контроля доступа в многоквартирный жилой дом с привлечением третьих лиц.
4.1.32. Проводить сезонные осмотры многоквартирного дома (далее МКД) с участием Совета дома и желающих собственников. Согласовывать план работ по МКД, их график, стоимость с Председателем и участниками Совета дома. Подписывать акты выполненных работ у Председателя и уполномоченных общим собранием собственников по итогам проведенных (выполненных) работ.
4.1.33. Предоставлять копии материалов общих собраний (протоколов, решений собственников и других документов ОСС) Председателю Совета МКД, согласно решению собственников
4.1.34. Управляющая компания должна обеспечивать финансово проведение общих собраний собственников жилья по запросу Совета дома, а также оказывать помощь в организации проведения ежегодных общих собраний собственников.
4.1.35. Управляющая компания обязана составлять акты о порче общедомового имущества, отслеживать нарушителей по камерам видеонаблюдения (в случае наличия таковых), передавать данные в уполномоченные органы.

4.2. **Управляющая организация вправе:**
4.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ (услуг) по управлению многоквартирным жилым домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного жилого дома.
4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственника в объеме и по срокам в соответствии с требованиями Законодательства РФ.
4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.
4.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
4.2.5. Приостанавливать или частично прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора. Приостановление предоставляемых услуг по договору производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате в течение 15 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему услуг будет приостановлено.
б) Предупреждение (уведомление) доводится до потребителя-должника одним из способов по выбору управляющей организации. Путём:
- вручения потребителю-должнику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение за коммунальные услуги;
- передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения по электронной почте;
- через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- размещения информации на официальном сайте исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;
- отправки СМС по контактному номеру телефона.
в) Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации — по месту нахождения имущества собственника.
г) Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несёт сам собственник.
д) В случае направления собственнику уведомления почтовым отправлением собственник считается уведомленным, если к Управляющей компании возвратился конверт по причине истечения срока хранения. В случае возврата конверта по причине истечения срока хранения исполнитель вправе приостановить предоставление услуг.
е) В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору управляющей организации. При получении уведомления одним из собственников на него возлагается обязанность по оповещению другого сособственника.
4.2.6. Проверять (в случае необходимости) соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3, 4.3.4. Договора.
4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
4.2.8. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в соответствии с действующим законодательством.
4.2.9. По поручению Собственника осуществлять надзор (с согласованием соответствующих документов) за проведением ремонтно-отделочных работ в помещениях многоквартирного жилого дома (с целью соблюдения установленных нормативных требований при производстве работ представителями Собственника) на условиях договорной цены.

4.3. **Собственник обязуется:**
4.3.1. Своевременно оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями настоящего Договора.
4.3.2. Использовать Объект недвижимости по прямому назначению, с соблюдением санитарных и технических норм и правил, правил пожарной безопасности, а также требований законодательных и правовых нормативных актов Российской Федерации и иных методических, законодательных актов.
4.3.3. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней предоставлять Управляющей компании сведения:
- о месте своего фактического проживания с указанием адреса, контактных телефонов, адреса электронной почты.
- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника, контактные данные и дату вступления нового Собственника в свои права в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня перехода права собственности.
Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или пользователя.
4.3.4. Соблюдать следующие требования:
а) не производить (без согласования с Управляющей компанией) перенос инженерных сетей;
б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины и механизмы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды). Обустраивать "теплые полы" с использованием системы отопления и системы горячего водоснабжения запрещено.

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.
е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном жилом доме;
з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие отходы;
к) не совершать действий, приводящих к отключению многоквартирного жилого дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
л) производить строительные, ремонтно-отделочные и другие работы в занимаемых помещениях в соответствии действующими требованиями законодательства Российской Федерации.
4.3.5. Допускать представителей Управляющей компании в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (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 - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Возмещать убытки, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).
4.3.6. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
4.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
4.3.9. Не проводить несогласованное в Уполномоченных органах переустройство и/или перепланировку в квартире.
4.3.10. При осуществлении переустройства и перепланировки Объекта недвижимости руководствоваться требованиями действующих федеральных, региональных и местных нормативно-правовых документов.
4.3.11. До начала проведения ремонтно-строительных работ предоставить проект перепланировки Объекта недвижимости в Управляющую компанию для согласования.
4.3.12. Информировать Управляющую компанию о номерах телефонов и именах ответственных лиц Собственника. В случае привлечения для проведения ремонтно-отделочных работ в жилом помещении (квартире) сторонних организаций или специалистов, оформить для них доступ на объект недвижимости в установленном Управляющей компанией порядке.
4.3.13. При выполнении ремонтно-отделочных работ руководствоваться Правилами проведения ремонтно-отделочных и монтажных работ, соответствующим законодательством и нормативными актами РФ.
4.3.14. За свой счет устранять нанесенный имуществу других Собственников помещений и третьих лиц ущерб.
4.3.15. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 (десяти) рабочих дней сведения: о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.).
4.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с неисполнением/ненадлежащим исполнением Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.4. Собственник вправе:
4.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в помещение воды, электроэнергии, отопления.
4.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг). Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области, города (г.п.) Красногорск применительно к настоящему Договору.
4.4.4.Требовать от управляющей компании ответственного исполнения условий действующего Договора.

4.5. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменениях своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре не позднее десяти рабочих дней с момента их изменения. Управляющая компания уведомляет Собственника об изменении своих реквизитов путем размещения информации на сайте компании и на информационных стендах Управляющей компании, в т.ч. установленных в подъездах Многоквартирного жилого дома.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 , п.7 ст.156 ЖК РФ.

5.2. В выставляемой квитанции указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений, дата создания платежного документа.

5.3. Неиспользование Собственником Объекта недвижимости, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственника полностью или частично от бремени вышеуказанных расходов (ст.210 ГК РФ).

5.4. Работы, выполненные Управляющей организацией по поручению Собственника, но не предусмотренные настоящим Договором или обязательными требованиями законодательства, оплачиваются Собственником Объекта недвижимости дополнительно, на основании сметы дополнительных расходов по отдельному Соглашению Сторон.

5.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном жилом доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.6. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании квитанции, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.8. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле владения/собственности в общем имуществе многоквартирного жилого дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника в соответствии с порядком, предусмотренным Жилищным кодексом РФ. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома.

5.10. Перечень работ и услуг, которые предоставляет Управляющая организация может быть изменен по решению Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.11. Перечень минимально необходимых работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в соответствии с действующим законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в соответствии с законодательством РФ.
6.6. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
6.7. Собственник несет ответственность за нарушение нормативных требований, в том числе требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и иных норм, в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае причинения Собственником вреда общему имуществу многоквартирного жилого дома, а также в случае, если вследствие нарушения Собственником обязательных нормативных требований причинен вред общему имуществу многоквартирного жилого дома и/или другим собственникам, Собственник возмещает все возникшие по его вине убытки.
6.8. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления города (г.п.) Красногорск в соответствии с действующим законодательством.
6.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного жилого дома.
6.11. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества предусмотрены настоящим Договором, но не выполнены (не надлежаще выполнены) Управляющей организацией, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из собственных средств.
6.12. Управляющая компания несет ответственность за технику безопасности (в том числе и пожарную) при проведении ремонтных работ общедомового имущества.
6.13. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им (или собранием собственников) лицами в соответствии с их полномочиями путем:
- получения в установленные действующим законодательством РФ сроки с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы с привлечением квалифицированных специалистов или специализированных организаций);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями настоящего раздела настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организацией на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей компанией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;
- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.
7.2. Акт о нарушении условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:
- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника

(нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).
Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.
Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.
7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, участников Совета дома, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении (аварийной ситуации) представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения и его устранения (при необходимости) или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.
7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).
7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

7. Особые условия

8.1. Все споры, разногласия, требования, возникающие между Сторонами, подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения управляющей организации. Всё не оговоренное регулируется законодательством РФ.
8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензии (жалобы) собственнику должен быть дан не позднее двух недель с момента получения ее Управляющей компанией.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.
9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня возникновения или прекращения этих обязательств известить другую сторону о наступлении или прекращении действия, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора. Заключительные положения

10.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.
10.2. Договор заключен на срок 12 (Двенадцать) календарных месяцев.
10.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ, при условии письменного извещения Собственниками Многоквартирного жилого дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.
10.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания обязана передать техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный жилой дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством.
10.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов в Управляющую организацию.
10.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

10.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
10.8. Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон при условии письменного Соглашения к данному Договору с взаимным Уведомлением не позднее, чем за два месяца до даты расторжения.
10.9. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Приложения

Приложение № 1: «Состав и описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Королева, д. 2 ».
Приложение № 2: Перечень услуг по управлению общим имуществом Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 143405 Московская область, г. Красногорск, ул. Королева, д. 2
Приложение № 3: «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности санитарного и технического оборудования помещения (квартиры) по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Королева, д. 2»

12. Реквизиты и ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:
ООО «Жилэксплуатация»
Место нахождения: 143405, Московская область,
г.Красногорск, Ильинское ш., д. 1А, пом. 11.2. (5 этаж)
ОГРН 1135024007744
ИНН 5024140648 КПП 502401001
Р/с 40702810202990000968
в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

Генеральный директор

Е.Е.Хисаева

Собственник:
Гражданин (ка) РФ_____
_____, пол
- _____, "____" _____
года рождения, место рождения -
_____
_____,
ПАСПОРТ серия _____ № _____,
выдан_____
_____
"____"_____года, код подразделения _____
СНИЛС _____, зарегистрирован по
адресу: _____
_____
_____
Почтовый адрес:_____
_____
Контактные телефоны:_____
_____
Электронный адрес:_____

_____ /_____/

Приложение № 1
к Договору управления № К2/_____
от «___» _____ 20___ г.

Состав и описание
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома:
143405, Московская область, г. Красногорск, ул. Королева, д. 2
2. Кадастровый номер земельного участка –
3. Серия, тип постройки – _____
4. Год постройки – 1988
5. Степень износа по данным государственного технического учета –
6. Степень фактического износа –
7. Год последнего капитального ремонта –
8. Количество этажей - 16
9. Наличие подвала - есть
10. Наличие цокольного этажа – нет
11. Наличие мансарды - нет
12. Количество квартир – 111 шт.
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – нет
14. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – _____ кв.м.

б) жилых помещений (общая площадь квартир) – _____ кв.м.

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – нет

д) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – _____ кв.м.

15. Количество лестниц – 1 шт.
16. Количество лифтов - 2 шт.
16. Придомовая территория, согласно кадастровой карте

I. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент		
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия - чердачные - междуэтажные - подвальные - (другое)		
5.	Крыша		
6.	Полы		
7.	Проемы - окна - двери - (другое)		
8.	Отделка - внутренняя		

	- наружная - (другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование - телефонные сети и оборудование - сети проводного радиовещания - сигнализация - мусоропровод - лифт - вентиляция естественная - система оповещения людей о пожаре - подпорная вентиляция мест общего пользования - вентиляция дымоудаления мест общего пользования - система контроля доступа - кабельное телевидение - автоматизированная система диспетчеризации технических помещений и лифтового оборудования - (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг - электроснабжение - холодное водоснабжение - горячее водоснабжение - водоотведение - газоснабжение - отопление (от внешних котельных) - калориферы - (другое)		

Управляющая компания:

Генеральный директор:

_____ **Е.Е. Хисаева**

м.п.

Собственник кв. №_____

_____/_____/

Приложение № 2
к Договору управления № К2/_____
от «___» _____ 20___ г.

2.1 Перечень услуг по управлению общим имуществом Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 143405 Московская область, г. Красногорск, ул. Королева, д. 2

№ п/п	Перечень работ и услуг	Сроки или периоды оказания услуг
1	Ведение технической и иной документации на имущество, переданное в управление.	В течение срока действия договора.
2	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту дома с подрядными организациями. Контроль за выполнением условий договоров.	В порядке, определяемом УК (управляющей компанией), согласно требованиям законодательства и условиям договора.
3	Начисление жилищно-коммунальных услуг. Распределение поступивших от Собственников платежей между исполнителями и поставщиками услуг. Контроль за расходами на обслуживание. Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.	В порядке, определяемом УК (самостоятельно или через расчётный центр).
4	Планирование и отчётность деятельности по управлению многоквартирным жилым домом.	В порядке, установленном законодательством и договором.
5	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, контроль за выполнением и качеством услуг.	В порядке, определяемом УК, согласно требованиям законодательства и условиям договора.
6	Прием собственников по вопросам управления и эксплуатации дома, по иным вопросам.	Еженедельно, по утвержденному графику приема, определяемому УК.
7	Осуществление письменных уведомлений о порядке управления домом, изменения размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях.	В порядке, установленном договором управления.
8	Принятие и рассмотрение заявлений о непредставлении или некачественном предоставлении услуг по договору и направление заявителю ответа по результатам их рассмотрения.	Не позднее 14 календарных дней с даты получения письменного заявления.
9	Организация технического содержания дома, подготовки домов к сезонной эксплуатации.	В порядке, установленном законодательством и договором.
10	Осуществление выполнения осмотров жилых и нежилых помещений, составление актов осмотра.	В соответствии с утвержденным планом проведения регламентных работ, при аварийных ситуациях или по обращению собственников помещений.
11	Организация выполнения дополнительных услуг и работ, по заявкам, в т.ч. по охране дома и придомовой территории.	В порядке, установленном УК и регламентными документами.
12	Подготовка предложений о проведении текущих ремонтных работ по общему имуществу дома, в том числе, при проведении капитального ремонта.	При необходимости.
13	Подготовка УК отчетов об оказанных услугах, выполненных работ.	Ежеквартально, согласно протоколу ОСС
14	Подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в соглашениях об изменении условий договора	Ежегодно
15	Обеспечение круглосуточного дежурства диспетчерской службы и оперативно-диспетчерского обслуживания дома	В течение срока действия договора и согласно требованиям законодательства

2.2 Выполнение работ/услуг по санитарному содержанию многоквартирного жилого дома, уборке лестничных клеток и служебных помещений и периодичность их выполнения.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	входы, крыльца и 1-й этаж ежедневно с обеих сторон входа (пожарный и парадный)
		выше 2-го этажа 1 раз в неделю
2.	Мытье мусорных помещений	1 раз в месяц
3.	Мытье дезинфицирующими и промывочными средствами, протирка закрывающих устройств мусоропровода.	1 раз в месяц, 2 раза в месяц в тёплое время года
4.	Устранение засоров мусоропровода	незамедлительно
5.	Мытье мусоропроводов и загрузочных клапанов мусоропровода.	1 раз в месяц, 2 раза в месяц в тёплое время года
6.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, почтовых ящиков, пожарных ящиков в помещениях общего пользования	1 раз в месяц, колпаков светильников – 1 р в 3 мес.
7.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных помещений	2 раза в год (апрель/сентябрь)
8.	Уборка подвального помещения	2 раза в год

2.3 Выполнение работ/услуг по санитарному содержанию прилегающей территории Многоквартирного жилого дома и периодичность их выполнения.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Подметание дорог, придомовых парковок и тротуаров с твердым покрытием в летний период	Ежедневно
2	Полив тротуаров и внутридомовых проездов	По мере необходимости
3	Убора мусора с газонов, очистка урн	Ежедневно
	Промывка уличных урн с помощью щеток мыльно-содовым раствором	1 раз в неделю в тёплый период времени
4	Уборка цоколя дома и внутридворовой парковки	По мере необходимости
5	Стрижка газона	По мере необходимости
6	Полив газонов	По мере необходимости в утренние часы с 7:00-8:00
7	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
8	Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	1 раз в год
9	Очистка и ремонт элементов благоустройства (в том числе фонари и лавочки)	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период, при поломке.
10	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов	По мере необходимости в осенне-зимний период
11	Сдвижка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости в осенне-зимний период. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада
12	Ликвидация наледи на входных группах, тротуарах. Вывоз снега.	По мере необходимости

2.4 Проведение технических осмотров и мелкий ремонт инженерных систем общего имущества.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электротехнических устройств	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
2	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы отопления	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда

3	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы водоснабжения	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
4	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы пожарного водопровода	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
5	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы хозяйственно-бытовой канализации	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
6	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы ливневой канализации и дренажей	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
7	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы электроснабжения	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
8	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы освещения	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
9	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт освещения домовых знаков	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
10	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт приточно-вытяжной вентиляции	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
11	Проведение осмотров фундаментов и мелкий ремонт	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
12	Проведение осмотров стен и мелкий ремонт	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
13	Проведение осмотров кровли и мелкий ремонт	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
14	Проведение осмотров незадымляемых балконов и мелкий ремонт	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
15	Проведение осмотров полов и мелкий ремонт	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
16	Проведение осмотров перегородок и мелкий ремонт	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда

2.5 Техническое обслуживание инженерных систем и оборудования общего имущества в Многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Лифты	согласно требованиям технических регламентов с привлечением подрядной организации.
2	Системы естественной вентиляция	согласно требованиям технических регламентов
3	Система электроснабжения	согласно требованиям технических регламентов
4	Система освещения	согласно требованиям технических регламентов
5	Система видеонаблюдения	согласно требованиям технических регламентов,
6	Домофоны	согласно требованиям технических регламентов,
7	Домовые знаки	согласно требованиям технических регламентов
8	Система водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения	согласно требованиям технических регламентов
9	Система пожарного водопровода, сигнализации и дымоудаления	согласно требованиям технических регламентов
10	Система хозяйственно-бытовой канализации	согласно требованиям технических регламентов
11	Система ливневой канализации	согласно требованиям технических регламентов
12	Система дренажных стоков	согласно требованиям технических регламентов
13	Система отопления	согласно требованиям технических регламентов
14	АСКУЭ	согласно требованиям технических регламентов
15	Диспетчерская связь	согласно требованиям технических регламентов
16	Фундаменты	согласно требованиям технических регламентов, на основании проведенных осмотров
17	Стены	согласно требованиям технических регламентов, на основании проведенных осмотров
18	Кровля	согласно требованиям технических регламентов, на основании проведенных осмотров
19	Полы	согласно требованиям технических регламентов, на основании проведенных осмотров
20	Чердак (мансарда)	согласно требованиям технических регламентов, на основании проведенных осмотров

21	Перегородки	согласно требованиям технических регламентов, на основании проведенных осмотров

2.6 Подготовка общего имущества и инженерных коммуникаций Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период
2	Консервация системы центрального отопления	при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период
3	Ремонт просевших и разрушившихся отмосток	при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период
4	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	по мере необходимости
5	ремонт входных и внутриподъездных дверей	по мере необходимости
6	утепление чердачных проемов, утепление трубопроводов	по мере необходимости
7	демонтаж на поверку манометров, термометров и монтаж их, замена неисправных манометров и термометров	по мере необходимости
9	закрытие на замки тепловых узлов, водомерных узлов, ремонт и замена запорной арматуры	по мере необходимости
10	Проверка ливнеприёмных воронок при осмотрах кровли	два раза в год
11	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления и ИТП, сдача выполненных работ контролирующим органам, проверка (при необходимости прочистка) вентиляционных каналов естественной вентиляции, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей, ремонт доводчиков, пружин.	при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

2.7 Выполнение заявочного ремонта и устранение аварий.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Выполнение заявок населения	в соответствии с Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда
2	Устранение аварий	в соответствии с Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, согласно требованиям технических регламентов

2.8 Вывоз отходов.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Вывоз твердых коммунальных отходов	ежедневно
2	Утилизация батареек, люминесцентных и ртутных ламп	по мере необходимости

2.9 Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов мест общего пользования жилого дома

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	устранение незначительных неисправностей в системах водопровода канализации, замена кранов, смена прокладок в кранах, устранение засоров, набивка сальников, замена труб.	по мере необходимости
2	устранение незначительных неисправностей в электрических устройствах, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки, замена автоматических выключателей, замена вставок.	по мере необходимости
3	устранение незначительных неисправностей в системах, центрального отопления и горячего водоснабжения, регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, замена до 2х метров трубы, мелкий, ремонт теплоизоляции труб, устранение течи в трубопроводах, очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, ремонт и замена задвижек.	по мере необходимости
4	устранение неисправностей в работе пожарной системы. Ремонт и замена пожарных рукавов	по мере необходимости
5	проверка и обслуживание коллективных приборов учета	Раз в месяц
6	проверка и обслуживание ИТП	В соответствии с регламентом
7	проверка заземления в жилом доме	Один раз в год
8	ремонт или замена входных и внутриподъездных дверей	по мере необходимости
10	ремонт или замена загрузочных клапанов мусоропровода, проверка герметичности швов ствола мусоропровода и их герметизация.	по мере необходимости
11	ремонт или замена мусорных контейнеров, находящихся в помещении для хранения мусорных отходов	по мере необходимости
12	замена ламп в местах общего пользования на светодиодные, установка датчиков движения	по мере необходимости
13	замена патронов в местах общего пользования	по мере необходимости
14	замена выключателей в местах общего пользования	по мере необходимости
15	ремонт отмостки	по мере необходимости
16	восстановление приямков, входов в подвалы, козырьков	по мере необходимости
17	заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен	по мере необходимости
18	ремонт и утепление вентиляционных продухов	по мере необходимости
19	ремонт (восстановление) угрожающих падением облицовочных плиток, отдельных кирпичей;	по мере необходимости
20	утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях	по мере необходимости
21	все виды работ по ремонту кровель (кроме полной замены покрытия)	по мере необходимости
22	ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов	по мере необходимости
23	ремонт слуховых окон и выходов на крыши	по мере необходимости
24	восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы отопления, вентиляционных коробов	по мере необходимости
25	смена оконных и дверных приборов	по мере необходимости
26	смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений	по мере необходимости

27	восстановление или замена отдельных элементов крылец	по мере необходимости
28	устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал;	по мере необходимости
29	заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит,	по мере необходимости
30	ремонт покрытия полов в местах общего пользования	по мере необходимости
31	ремонт покрытия стен в местах общего пользования	по мере необходимости
32	замена светильников	по мере необходимости
33	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей в вводно-распределительных устройствах, электрощитах	по мере необходимости
35	ремонт разрушенных участков тротуаров, проездов; наливных и набивных дорожек и площадок	по мере необходимости
37	ремонт отдельных участков и детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, и т.д,	по мере необходимости
38	ремонт мест общего пользования	по мере необходимости
39	Ремонт межпанельных швов на фасаде дома	по мере необходимости

2.10 Организация круглосуточного диспетчерского обслуживания.

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных систем	ежедневно, круглосуточно
2	Организация и контроль работы системы диспетчерской связи лифтов	круглосуточно
3	Организация и контроль работы системы противопожарной сигнализации	круглосуточно
4	Контроль территории объекта и внутренних помещений в соответствии с возможностями системы охранного видеонаблюдения	круглосуточно
5	Контроль доступа во внутренние помещения объекта в соответствии с возможностями системы СКУД	круглосуточно
6	Прием заявок от собственников	круглосуточно

Управляющая компания:

Генеральный директор:

_____ **Е.Е. Хисаева**

м.п.

Собственник кв. №_____

_____/_____/

Приложение № 3
к Договору управления № К2/_____
от «___» _____ 20___ г.

АКТ
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности санитарного и технического оборудования Помещения, расположенного по адресу: 143405, Московская область, г. Красногорск, ул. Королева, д. 2

Настоящий акт составлен о том, что Управляющая компания и Собственник помещения разграничивают балансовую принадлежность и эксплуатационную ответственность за содержание инженерного оборудования, находящегося в квартире и/или обслуживающего квартиру:

Система холодного и горячего водоснабжения: границей ответственности является точка выходного резьбового соединения шарового крана, установленного на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения, расположенного в квартире Собственника.

Транзитный стояк, ответвление к запорной арматуре квартирной разводки, первый запорный кран обслуживает Управляющая компания.

Индивидуальные приборы учета, внутренние разводки систем холодного и горячего водоснабжения в квартире, в том числе распределительные коллекторы в квартире, запорно-регулирующую и водоразборную арматуру в помещении (квартире) обслуживает Собственник.

В случае, если полотенцесушитель в соответствии с проектом дома выполнен в виде изогнутого стояка горячего водоснабжения, обслуживание такого стояка горячего водоснабжения с полотенцесушителем осуществляет управляющая организация.

В случае, если полотенцесушитель в соответствии с проектом дома выполнен на отводах от стояка горячего водоснабжения, границей ответственности являются выходное резьбовое соединение первого запорного крана на отводе на полотенцесушитель.

Стояк горячего водоснабжения, отводы на полотенцесушитель и первые запорные краны обслуживает управляющая организация.

Участки трубопроводов после первого запорного крана и полотенцесушитель обслуживает собственник.

В случае изменения стояков, отводов, систем ХВС / ГВС в квартире (помещении) собственника, границей ответственности является точка изменения стояков, отводов, систем ХВС / ГВС. Измененную часть стояков, отводов, систем ХВС / ГВС, включая точку изменения (сварочный шов, резьбовое соединение), внутри квартиры обслуживает собственник.

Система водоотведения: границей ответственности является точка присоединения отводящей трубы к тройнику (крестовине) транзитного канализационного стояка общедомовой системы водоотведения (первое раструбное соединение).

Тройник (крестовину) транзитного канализационного стояка (исключая присоединение квартирной разводки – уплотнительные прокладки) и сам стояк обслуживает Управляющая компания.

Квартирную разводку системы канализации, присоединение к транзитному стояку канализации (уплотнительные прокладки) и присоединенные к квартирной разводке канализации приборы обслуживает Собственник.

Система теплоснабжения: система отопления является общедомовым имуществом и обслуживается управляющей компанией.

В случае изменения системы отопления в квартире (помещении) собственника, границей эксплуатационной ответственности является точка изменения системы отопления. Стояки отопления до точки изменения обслуживает управляющая компания, от точки изменения внутри квартиры обслуживает собственник. Точку изменения (сварочный шов, резьбовое соединение) обслуживает собственник.

Система электроснабжения: границей ответственности являются выходные клеммы первого от стояка электроснабжения защитного устройства, установленного в этажном распределительном щите электрической энергии.

Общедомовые приборы учета электрической энергии, разводящие кабельные линии в техническом подполье МКД, стояки электроснабжения, первое от стояка электроснабжения защитное устройство на помещение собственника (до выходных клемм) обслуживает Управляющая компания.

Кабели и провод от выходных клемм первого от стояка защитного устройства в этажном электрическом щите, индивидуальный прибор учета электрической энергии, расположенные после индивидуального прибора учета устройства защиты, кабельную линию от этажного электрического щита до квартирного распределительного щита в помещении собственника, квартирный распределительный щит с установленным в нём оборудованием, квартирную электропроводку с оконечными устройствами обслуживает Собственник.

Система вентиляции: границей ответственности является точка выхода из вентиляционной технической шахты.

Стояк вентиляции обслуживает Управляющая компания.

Точку присоединения к системе общеобменной вентиляции и внутриквартирную разводку вентиляции обслуживает Собственник.

Система вентиляции – естественная без побуждения, т.е. работает при открытых окнах в режиме проветривания.

Управляющая компания:

Генеральный директор:

_____ Е.Е. Хисаева

М.П.

Собственник кв. № _____

_____/_____/