

ДОГОВОР № НБ9 / управления многоквартирным домом

г. Долгопрудный

«___» _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройжилинвест-эксплуатация», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора **Рущкова Алексея Алексеевича**, действующего на основании Устава, (Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №603 от 30.04.2015г.) с одной стороны, и **Гражданин(-ка,-е) _____**

(фамилия, имя, отчество гражданина, при необходимости указать всех собственников помещения)

, являющийся (-аяся, -еся) собственником (-ами) квартиры № ____, по адресу: **Московская область, г. Долгопрудный, ул. Новый бульвар, дом 9** с другой стороны, именуемые далее **Стороны**, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (**протокол № ____/2022 от «__» _____ 2022г.**), хранящегося: в соответствии с ч.1, 1.1 ЖК РФ подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений направляются в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет; копии решений собственников и 1 (один) оригинал содержательной части протокола общего собрания собственников помещений, а также весь протокол в виде скан-копий хранятся в управляющей организации ООО «Стройжилинвест-эксплуатация» по адресу: 141707, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Новый бульвар, д.20, помещ.5; 1 (один) оригинал содержательной части протокола общего собрания собственников помещений хранится у Председателя Совета многоквартирного дома.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

1.4. **Собственник** – субъект гражданского права, владеющий на праве собственности жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме и имеющий также право на долю в общей собственности общего имущества Многоквартирного дома.

1.5. **Управляющая компания** – организация, выполняющая функции по управлению домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. **Исполнители** – организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по ремонту, электро-, тепло-, водоснабжению и других видов услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.7. **Помещение** – жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении Собственника.

1.8. **Плата за помещение** включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги.

1.9. **Общее Имущество** в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

1.11. **Наниматель** - лицо, проживающее по договору социального найма (ст.ст.60 ЖК РФ, ст.672 ГК РФ) или по договору найма жилого помещения (ст.671 ГК РФ).

1.12. **Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, обращение с ТКО, теплоснабжение.

1.13. **Содержание общего имущества** многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по: надлежащему содержанию мест общего пользования и придомовой территории, контролю за их состоянием; надлежащему содержанию конструктивных элементов многоквартирного дома, контролю за их состоянием; поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и их оборудования.

1.14. **Текущий ремонт** общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий Собственника путем надлежащего содержания и своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с настоящим Договором и приложениями к нему, в течение согласованного настоящим Договором срока обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, **г. Долгопрудный, ул. Новый бульвар, дом. 9**, предоставлять предусмотренные настоящим Договором коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.3. Характеристики многоквартирного дома:

Серия и тип постройки: И-155 МК

Категория дома: многоквартирный

Год постройки: 2018

Этажность: 27

Количество квартир: - 480

Площадь жилых помещений: - 26 865,3 кв. м.

Площадь нежилых помещений: - 915,90 кв. м.

Площадь помещений общего пользования: - 2579,0 кв. м.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и его состояние, указаны в Приложении №1, границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.5. В состав общего имущества включаются: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, ВНС, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.

2.6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно - регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, **ИТП, крышных котельных** а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.7. 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 пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.8. 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 к раструбу тройника общедомового канализационного стояка сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

2.9. В состав общего имущества включаются помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки,

технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

2.10. В состав общего имущества включаются крыши.

2.11. В состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

2.12. В состав общего имущества включаются ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

2.13. В состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

2.14. Мусоропровод в местах общего пользования не эксплуатируется. В последующем, при наличии решения общего собрания собственников помещений в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ и Правилами содержания общего имущества, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, возможно установить необходимость удаления бытовых отходов путем использования мусоропровода.

2.15. Все затраты Управляющей организации, связанные с управлением общим имуществом, их содержанием и эксплуатацией, финансируются за счет средств собственников, в размере, определенном п.4.1 настоящего Договора.

2.16. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

Помещения и объекты общего имущества многоквартирного дома находятся в долевой собственности (на балансе) собственников многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством и не передаются на баланс управляющей организации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п.2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Осуществлять управление Многоквартирным домом в следующих границах ответственности за техническое состояние и обслуживании: для водопроводных сетей – от первого фланца вводной задвижки до первого соединения трубопроводов после вводных вентилей в квартире; для тепловых сетей – вся система теплоснабжения жилого дома, включая приборы отопления, предусмотренные проектами, за исключением индивидуальных приборов учета; для канализационных сетей – от лотка колодца и внутренней системы до отводов от канализационного стояка в квартире.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудования, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение № 3 к настоящему Договору).

3.1.4. Предоставлять:

3.1.4.1. коммунальные услуги Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, а именно:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление (теплоснабжение);
- д) электроснабжение;
- е) обращение с ТКО.

3.1.4.2. содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе коммунальные услуги (коммунальные ресурсы), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме: холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4.3. дополнительные услуги в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

3.1.4.4. мусоропровод в местах общего пользования не эксплуатируется; в последующем, при наличии решения общего собрания собственников помещений в соответствии с нормами жилищного кодекса и Правилами содержания общего имущества, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, возможно установить необходимость удаления бытовых отходов путем использования мусоропровода.

3.1.5. От имени Собственника и за его счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (водоотведение). Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.6. Предоставлять дополнительные услуги на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме и с согласования с Управляющей компанией (работа консьержа и т.п.).

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, плату за потребленные коммунальные услуги, а также дополнительные услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

3.1.8. Требовать плату за содержание помещения, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги от Собственника. Предъявлять требования к Собственнику и/или нанимателю жилых помещений по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, утвержденные действующим законодательством РФ.

3.1.11. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также документы и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.12. Систематически проводить технические осмотры Многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома в соответствии с результатами осмотра.

3.1.13. Разрабатывать по согласованию с советом МКД планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ.

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления, и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, в предусмотренные Законом сроки.

3.1.15. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

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

3.1.17. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ, (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трое суток извещать об этом Собственника путем письменного объявления в специально отведенном для этого месте.

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

3.1.19. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги путем размещения информации в специально отведенных местах.

3.1.20. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 настоящего Договора, обеспечивая выставление платежного документа в срок до 05 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.21. Обеспечить выдачу через почтовые ящики, установленные в подъездах многоквартирного дома или иным способом Собственнику платежных документов не позднее 05-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.22. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией с третьими лицами договоров и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.23. Обеспечивать Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения на стендах в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.24. Обеспечивать по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.25. Периодически (но не реже двух раз в течении календарного года) контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета воды и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, прием сточных вод.

3.1.26. Предоставлять Собственнику отчет в соответствии с действующим Законодательством о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.27. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (-ям) Собственника.

3.1.28. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома.

3.1.29. Передать техническую документацию и иные, связанные с управлением домом документы, в предусмотренные Законом сроки (3 рабочих дня) вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.1.30. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.31. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.32. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.33. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (глава 6 Договора).

3.1.34. Начисление и сбор платежей Собственников (жителей) по указанным в настоящем договоре жилищно-коммунальным и дополнительным услугам и работам производить самостоятельно. Передача начислений и сбор платежей собственников (жителей) от управляющей организации иной организации возможна только по решению собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

3.2.7. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

- при выходе из строя приборов учета;
- повреждения приборов учета по вине Собственника;
- нарушения пломбы на приборах учета;

- не предоставления допуска Собственником уполномоченных представителей Управляющей компании в помещение для проведения ремонта, технического обслуживания, госповерки или контрольной поверки показаний индивидуальных приборов учета;

- манипулирования Собственником показаниями индивидуальных приборов учета.

3.2.8. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений оплату по поверке приборов учета воды производит Управляющая компания.

3.2.9. Требовать от Собственника замены неисправных индивидуальных приборов учета.

3.2.10. Использовать помещения многоквартирного дома для хранения инструмента, материалов и иного имущества и оборудования, предназначенного для обслуживания многоквартирного дома.

3.2.11. По требованию государственных, правоохранительных и других органов, имеющих на это право, предоставлять личную информацию о Собственниках и других лицах, законно пользующихся данной собственностью.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями). При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора. Принимать меры по получению в Управляющей организации необходимых платежных документов.

3.3.2. При неиспользовании помещения (-й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также адреса и телефоны лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.3.3. Использовать жилое помещение исключительно по его назначению для проживания в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, в том числе:

- а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

е) не загромождать подходы, а также возводить перегородки, ограничивающие доступ 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 Многоквартирного дома;

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 жидкие бытовые отходы;

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

л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений.

3.3.4. Предоставлять Управляющей компании в течении 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименование и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя (арендатора);

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов);

3.3.5 Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.6. После предварительного уведомления и согласования с Управляющей компанией допускать в помещение (-я) представителей Управляющей компании, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведение работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей компании вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ относится на Собственника.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией и не производить перепланировку помещений в доме без получения на то разрешения в соответствии с действующим законодательством. После согласования производить монтаж ГВС, ХВС и канализационной системы с привлечением квалифицированных специалистов организаций, имеющих соответствующие лицензии и сертификаты на проведение необходимых работ и оказание соответствующих услуг, с последующим предоставлением проектной документации Управляющей компании.

3.3.8. Собственник помещения с 15 по 20 число каждого месяца обязан подавать текущие показания индивидуальных приборов учета в Управляющую компанию. В случае непредставления показаний приборов учета в вышеуказанный период, расчет за коммунальные услуги производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, установленных законодательством.

3.3.9. Своевременно и за свой счет осуществлять поверку приборов учета в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен или не исправен, объем потребленного коммунального ресурса определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается

3.3.10. Нести ответственность за сохранность и целостность приборов и узлов учета, пломб на них, за нарушение схемы учета воды.

3.3.11. Сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3-х суток о дате и характере неисправности или повреждении индивидуального прибора учета или повреждения пломбы.

3.3. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Получать предусмотренные настоящим Договором жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в квартиру и (или) в Многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

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

3.4.7. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.8. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору) данного помещения в случае сдачи его в наем (аренду).

3.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области, г.Долгопрудный применительно к настоящему Договору.

4. Цена Договора, размер платы за помещение, коммунальные платежи и дополнительные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст.ст.249, 289 Гражданского Кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

4.2. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги (работы):

- управление Многоквартирным домом;
- содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества Многоквартирного дома;
- коммунальные услуги (тепло, ГВС, ХВС, водоотведение, электроснабжение, обращение с ТКО);
- дополнительные услуги в случае их оказания.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт Помещения (без учета мусоропровода) устанавливается решением общего собрания собственников помещений в соответствии с Протоколом № [] от [] 2022г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №9 по ул. Новый бульвар г. Долгопрудный Московской области, проводимого в форме очно-заочного голосования и равен размеру платы за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей муниципального жилищного фонда, устанавливаемому органом местного самоуправления г. Долгопрудный Московской области в соответствии с категорией многоквартирного дома и порядка его изменения с момента принятия органом местного самоуправления г. Долгопрудный Московской области соответствующего нормативного акта в отношении муниципального жилищного фонда.

Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании и использовании общего имущества (холодная вода, горячая вода, водоотведение и электроэнергия) установлены в соответствии со ст.154 ЖК РФ и рассчитывается исходя из нормативов потребления и тарифов, установленных органами государственной власти субъектов РФ.

Изменение размера ежемесячной платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества, возможно только в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченным органом в установленном действующим законодательством порядке.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и (или) местного самоуправления в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

4.6. Расчет стоимости услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, обращения с ТКО осуществляется в соответствии с тарифами, действующими на момент заключения Договора и изменяется в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Количество воды, полученной Собственником, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям индивидуального приборов учета холодной и горячей воды.

4.8. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов горячей и холодной воды.

4.9. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального и (или) общедомового прибора учета, объемы потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии по освещению мест общего пользования и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляется как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 (шесть) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 6 (шести) месяцев, то за фактический период работы прибора учета.

4.11. В случае неисправности индивидуальных приборов учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении его срока поверки, установленного производителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами РФ, либо в случае нарушения целостности пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.12. Управляющая компания обязана, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

4.13. Плата за содержание помещения в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежного документа, предоставляемого Управляющей компанией.

В случае предоставления платежного документа позднее срока, указанного в п.3.1.19 Договора, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.14. В выставленном Управляющей компанией платежном документе указывается: расчетный счет Управляющей компании, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные и дополнительные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности и пени Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.15. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые услуги и выполняемые работы.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.17. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

4.18. При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей компании, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанном в едином платежном документе, засчитываются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные услуги предыдущих периодов, с учетом начисленных пени, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условиям настоящего Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

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

5.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в соответствии с действующим законодательством, на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставленном Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с внесением платы за содержание помещения и коммунальные услуги в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

5.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, принесенный имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникшего в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.

5.6. В случае невыполнения Собственником обязательств по оплате коммунальных услуг Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных п.3.3.3 и п.3.3.7. настоящего Договора, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

5.9. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, личности и имуществу Собственника, возникший в результате ее виновных действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

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

6. Организация общего собрания

6.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома может быть принято в соответствии с действующим жилищным законодательством.

6.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении общего очередного собрания под роспись либо путем размещения информации на доске объявлений.

6.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения и в иных установленных нормативно-правовыми актами случаях.

6.4. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

7. Контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей компанией в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей компании не позднее 5 (пять) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- 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;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Главное управление содержания территории Московской области, ГЖИ, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. При отсутствии у Собственников помещений претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

8. Особые условия

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

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

8.3. Собственник дает согласие Управляющей компании осуществлять обработку своих персональных данных в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.06 «О персональных данных», включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации и без использования таких средств. Срок, в течении которого действует согласие на обработку персональных данных, определяется сроком договорных отношений с Управляющей компанией и сроками хранения архивных документов, определенных действующим законодательством РФ. Это согласие может быть отозвано путем направления в адрес Управляющей компании письменного заявления.

8.4. Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющей компании следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, дату, и место рождения, адрес, СНИЛС, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в Многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах, сведения о начислениях по коммунальным услугам и услугам по содержанию и текущему ремонту, телефон, электронную почту и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

8.5. Собственник дает согласие Управляющей компании на осуществление уведомительной и информационной рассылки посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника.

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, независимые от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течении которого действуют эти обстоятельства.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен на срок 3 (три) года и вступает в действие с даты утверждения решения общего собрания Собственников помещений в МКД, оформленного протоколом № /2022 от « » 2022г.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора, а также в одностороннем порядке в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает (глава 9 Договора);

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

б) по инициативе Собственника 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 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей оригинала и копии протокола решения общего собрания.

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

10.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией услуг и работ во время действия настоящего Договора.

10.5. В случае расторжения настоящего Договора Управляющая компания в предусмотренные Законом сроки, обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из Собственников, указанному в Решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления.

10.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности или пользования помещением в Многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

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

10.8. 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.

Приложения:

Приложение № 1- Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2 - Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений;

Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме ;

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая компания:

ООО «Стройжилиинвест-эксплуатация»

Адрес: 141707, Московская область, г.Долгопрудный, Новый бульвар, д. 20, помещ.5, тел. 408-01-73; 579-28-79

ИНН/КПП 5008034113/500801001 ОГРН 1035001853369 ОКПО 13335506 ОКВЭД 68.32.1

Р/сч. р/с 40702810140260123493 ПАО Сбербанк России БИК 044525225 к/с 30101810400000000225

Генеральный директор _____

А.А.Рушков

Собственник:

Ф.И.О. _____

Дата рождения: _____ Место рождения: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Паспорт: серия _____ № _____ дата выдачи _____ орган, выдавший паспорт _____

СНИЛС _____

Телефон: _____

Копию паспорта предоставил

(стр. с фото + стр. с пропиской)

_____ / _____

(подпись)

(Фамилия И.О.)

С Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Утвержденным Постановлением Гос.Комитета по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2003 г., ознакомлен и содержание их мне понятно.

_____ / _____

(подпись)

(Фамилия И.О.)

**Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: Московская область, г. Долгопрудный,
ул. Новый бульвар, д.9**

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбур.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений.
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее, более одного помещения в данном доме, оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. ИТП.
20. Крышные котельные.
21. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
22. Прилегающий земельный участок в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
23. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
24. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Управляющая компания:

ООО «Стройжилинвест-эксплуатация»

Генеральный Директор _____ / Рушков А.А /

Собственник _____ / _____ /
(подпись) (Ф. И.О.)

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений

Управляющая компания несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых инженерных коммуникаций – стояков, ответвлений от стояков холодного, горячего водоснабжения и теплоснабжения.

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с настоящим договором исходя из Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными правительством РФ.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является:

Граница по системе горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).

Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении несет Собственник (наниматель).

Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов до первого отключающего устройства несет Управляющая компания.

При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с стояковым трубопроводом несет Собственник/наниматель.

Граница по системе отопления – границей эксплуатационной ответственности является первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, а при их отсутствии резьбовое соединение отопительного прибора, либо трубопровода от отопительного прибора с первым отключающим устройством (вентилем).

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов расположенных в его помещении, трубопровода после первого отключающего устройства, герметичность резьбового соединения с первым отключающим устройством, несет Собственник/наниматель.

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние трубопровода до отключающего устройства и стоякового трубопровода несет Управляющая организация. Если отопительные приборы не имеют отключающего устройства и соединены с общедомовым стояком подачи тепловой энергии при помощи резьбового соединения, то границей эксплуатационной ответственности является первое резьбовое соединение от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник/ наниматель.

Граница по системе канализации – место присоединения сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник/наниматель.

Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации обслуживающей более одного помещения в многоквартирном доме, включая состояние тройников.

Граница по системе электроснабжения – Управляющая компания несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

Граница по строительным конструкциям – собственник/наниматель несет ответственность за состояние внутренней поверхности стен помещения (квартиры), ограждения балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения и входную дверь в помещение (квартиру). Работы по утеплению стен выполняются в рамках капитального ремонта на основании решения, принятого Собственниками на общем собрании за счет средств Собственников.

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании определяются:

По обслуживанию придомовой территории в границах участка, согласно паспорта БТИ и (или) кадастрового плана;

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая компания: **ООО «Стройжилвест-эксплуатация»**

Генеральный Директор _____

/ Рушков А.А./

Собственник _____

(подпись)

(Ф. И.О.)

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме*

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность
I. Услуги по санитарному содержанию помещений общего пользования		
	Мытье пола кабины лифтов, лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно в рабочие дни
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Раз в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Два раза в месяц
	Обметание пыли с потолков	Раз в год
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, кабины лифтов, очистка подвалов и чердаков от мусора	Раз в год
	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов (при наличии)	Раз в год
	Мытье окон	Раз в год
	Уборка площадки перед входом в подъезд	Раз в неделю
II. Уборка и содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см без предварительной обработки песком с хлоридами на территории с усовершенствованным покрытием	Раз в сутки
	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см без предварительной обработки песком с хлоридами на территории с неусовершенствованным покрытием	Раз в сутки
	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см без предварительной обработки песком с хлоридами на территории без покрытия	Раз в сутки
	Подготовка и транспортировка смеси песка с хлоридами от места складирования к месту посыпки с помощью тележки	Раз в сутки
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	Раз в сутки
	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя более 2 см движком в валы или кучи на территории с усовершенствованным покрытием	Раз в сутки
	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя более 2 см движком в валы или кучи на территории с неусовершенствованным покрытием	Раз в сутки
	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя более 2 см движком в валы или кучи на территории без покрытия	Раз в сутки
	Очистка скребком территорий с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега	Раз в сутки
	Очистка территорий от наледи и льда	Раз в трое суток
	Очистка от наледи и льда водосточных труб (при наличии)	Раз в трое суток
	Подметание территории с усовершенствованным покрытием	Раз в двое суток
	Подметание территории с неусовершенствованным покрытием	Раз в двое суток
	Подметание территории без покрытия	Раз в двое суток
	Уборка мусора с отмосток, транспортировка мусора в установленное место на расстояние до 100 м	Раз в двое суток
	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	Раз в двое суток
	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	Раз в сутки
	Протирка указателей	Раз в год
	Подметание земельного участка в летний период	Раз в сутки
	Уборка мусора с газона, очистка урн	Раз в сутки
	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	Три раза в неделю
	Ликвидация наледи	По мере необходимости
	Сдвигка и подметание снега при снегопаде, складирование без вывоза.	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
	Выкашивание газонов, сбор и складирование листьев без вывоза.	По мере необходимости (травяной покров не более 20 см.)

	Подрезка деревьев и кустов	1 раз в год
III. Содержание контейнерной площадки для сбора мусора		
	Подметание контейнерной площадки	ежедневно
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2раз (а) в год
	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. Установка пружин или доводчиков на дверях. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	По мере необходимости
	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления, утепление трубопроводов на техэтаже и в подвале, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей. Укомплектование тепловых вводов, и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежака 1 раз в год.
		Проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз в год.
		Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – в соответствии с регламентом.
	Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования. Обслуживание и мелкий ремонт электрощитов в помещениях общего пользования	По мере необходимости
	Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома	По мере необходимости
	Прочие работы	По мере необходимости
V. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
	Устранение аварии (время с момента получения заявки диспетчером)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, в течение 1 суток
		на системах канализации в течении 1 суток
		на системах энергоснабжения в течении 1 суток
	Выполнение заявок населения	В сроки предусмотренные нормативами* по эксплуатации жилищного фонда
VI. Техническое обслуживание и ремонт системы вентиляции		
	Осмотр системы вентиляции	Раз в год

	Прочистка засоренных вентиляционных каналов	Раз в год
	Смена вентиляционной решетки	По необходимости (заявкам или результатам осмотров)
VII. Техническое обслуживание и ремонт системы ППА		
	Осмотр системы ППА	Раз в месяц
	Проверка работоспособности системы ППА	Раз в месяц
	Проверка отсутствия механических повреждений на исполнительных устройствах системы ППА	Раз в месяц
	Устранение незначительных неисправностей. Наладка инженерного оборудования. Очистка дымовых оптических датчиков	По необходимости
	Перевключение после сработок ППА и ДУ	По заявкам
VIII. Техническое обслуживание и ремонт системы дымоудаления		
	Частичный осмотр системы дымоудаления	Раз в месяц
	Проверка работоспособности системы дымоудаления	Раз в месяц
	Проверка отсутствия механических повреждений на исполнительных устройствах системы пожарной сигнализации	Раз в месяц
	Очистка от пыли и грязи исполнительных устройств системы пожарной сигнализации	По необходимости (заявкам или результатам осмотров)
IX. Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения		
	Очистка чугунных труб и фасонных частей от нароста и грязи	Раз в год
	Осмотр водопровода	Раз в год
	Частичный осмотр водопровода.	Раз в месяц
	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение засоров) Прочистка канализационного лежака. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. Устранение протечек и свищей, установка хомутов. Прочистка внутренней канализации. Укрепление трубопроводов (лежаки в техническом подвале). Наладка инженерного оборудования.	По необходимости (заявкам или результатам осмотров)
X. Техническое обслуживание систем электроснабжения		
	Осмотр открытой электропроводки и светильников	Раз в месяц
	Осмотр скрытой электропроводки.	Раз в месяц
	техническое обслуживание и ремонт осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	По необходимости (заявкам, регламентам или результатам осмотров)
	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно, круглосуточно
XI. Техническое обслуживание и ремонт системы отопления		
	Частичный осмотр системы отопления	Раз в месяц
	Консервация системы отопления	Раз в год
	Детальный осмотр разводящих трубопроводов и радиаторов	Раз в месяц
	Осмотр запорно-регулирующей арматуры и контрольно-измерительных приборов	Раз в неделю
	Контроль за температурой и давлением теплоносителя	Раз в сутки
	Устранение незначительных неисправностей в системе отопления (мелкий ремонт изоляции труб, устранение протечек и свищей, установка хомутов, ремонт кранов регулировки у радиаторных блоков, притирка запорной арматуры без снятия с места, укрепление (замена) крючков (кронштейнов) для труб и приборов отопления, вывертывание и ввертывание радиаторной пробки и др.) Наладка инженерного оборудования. Удаление воздуха из системы отопления, устранение непрогревов отопительных приборов.	По необходимости (заявкам или результатам осмотров)
	Аварийно-техническое обслуживание	Ежедневно,

		круглосуточно (24 часа), включая выходные и праздничные дни
XII. Техническое обслуживание лифтов		
	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно, круглосуточно
XIII. Прочие услуги		
	Дератизация	По мере необходимости
	Дезинсекция	По мере необходимости

Управляющая компания:

ООО «Стройжилинвест-эксплуатация»

Генеральный Директор _____ / Рушков А.А. /

Собственник _____ / _____ /
(подпись) (Ф. И.О.)

* Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме не является исчерпывающим и определяется в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 29.06.2020) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"; Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".