

ДОГОВОР № _____ управления многоквартирным домом

г. Долгопрудный

« ____ » _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройжилинвест-эксплуатация», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице Генерального директора **Филимоновой Зинаиды Геннадьевны**, 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, в обязательном порядке указать **всех** собственников помещения)

являющийся (-аяся, -еся) собственником (-ами) квартиры № _____, по адресу: **Московская область, г. Долгопрудный, ул. _____, дом. _____** 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. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. 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.

1.3. **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.

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

1.5. **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.

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

1.7. **Плата за помещение** предусматривает оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе коммунальные услуги по содержанию общедомового имущества, включенной в состав общего имущества, прочих услуг и работ.

1.8 **Общее Имущество** в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное 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.

1.9 **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.

1.10 **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).

1.11 **Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, тепловая энергия для нужд ГВС, отопление, обращение с ТКО (твердыми коммунальными отходами).

1.12 **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.

1.13. **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 проживания граждан путем надлежащего содержания и своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственника в соответствии с настоящим Договором и приложениями к нему обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. _____, дом _____ 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. 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.

2.4. 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.

2.5. 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 - регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, ИТП, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.6. 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.

2.7. 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.

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

2.9. В состав общего имущества включаются крыши.

2.10. 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).

2.11. 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).

2.12. 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.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством 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.

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

3.1.3. Предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам помещений, а также дополнительные услуги 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) обращение с ТКО

д) теплоснабжение (отопление и тепловая энергия для ГВС);

е) содержание и текущий ремонт общего имущества (в т. ч. техническое обслуживание лифтов), в том числе коммунальные услуги по содержанию общедомового имущества;

ж) обслуживание системы телевидения;

з) прочие услуги (по Решению общего собрания собственников помещений).

3.1.4. От имени Собственника и за его счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договора 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.

3.1.5. Предоставлять иные услуги на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (работа консьержа и т.п.).

3.1.6. Принимать от Собственника плату за помещение.

3.1.7. Требовать плату за помещение.

3.1.8. 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.

3.1.9. 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.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

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

3.1.12. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ.

3.1.13. 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.

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

3.1.15. В случае невыполнения работ или непредставления 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.

3.1.16. 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.

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

3.1.18. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов

на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, путем размещения информации в специально отведенных местах.

3.1.19. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 настоящего Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 (пятого) числа текущего месяца, следующего за расчетным.

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

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

3.1.22. 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.

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

3.1.24. Собственники или арендаторы нежилых помещений не реже 1 раза в месяц предоставляют доступ в помещение представителю управляющей компании для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

3.1.25. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

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

3.1.27. 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.

3.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом документы, в предусмотренные Законом сроки 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, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме.

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. 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.

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

3.2.4. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг по настоящему Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг или нарушении иных требований раздела 4 настоящего Договора, в соответствии с Правилами оказания коммунальных услуг.

3.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) 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.

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

3.2.8. 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.

3.2.9. Требовать от Собственника внеочередной метрологической проверки 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.

3.2.10. Требовать от Собственника замены неисправных индивидуальных приборов учета.

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 в установленные Жилищным кодексом РФ сроки и порядке оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставяемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

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 граждан (жилые) или коммерческой деятельности (нежилые) 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 Ф.И.О. 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.

3.3.7. 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.

3.3.8. 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.

3.3.9. 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.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен или не исправен, объем определяется Правилами предоставления коммунальных услуг, определяемых Правительством РФ.

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

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

3.3.13. Поверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

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 в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению и техническому обслуживанию, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

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

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

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

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому Собственником помещению.

4.2. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующую услугу:

- коммунальные услуги (ГВС, ХВС, тепловая энергия для нужд отопления и ГВС, водоотведение, обращение с ТКО);

- содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, в том числе коммунальные услуги по содержанию общедомового имущества;

- управление Многоквартирным домом;

- прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт Помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений в соответствии с Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо органом местного самоуправления г. Долгопрудный Московской области.

Увеличение размера ежемесячной платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроэнергии, водоотведению возможно только в случае изменения законодательства в части повышения тарифов, утверждаемых в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке установленном Правительством РФ.

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

4.6. Расчет стоимости услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения 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 общедомового и индивидуальных 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 случае если тарифы, предусмотренные п.4.4, 4.5 настоящего Договора, решением полномочного органа власти не установлены, тарифы устанавливаются Управляющей компанией самостоятельно, исходя из фактических расходов.

4.10. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного 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 среднеемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднеемесячный 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, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

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. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам вносится, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления воды.

4.13. Плата за помещение в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги, вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, начиная с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.14. В выставляемом Управляющей компанией платежном (информационном) документе указывается: наименование и расчетный счет управляющей компании, почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе коммунальные услуги по содержанию общедомового имущества, коммунальные и дополнительные услуги, сумма перерасчета, сумма задолженности за предыдущие периоды, пени за просрочку платежа и другие сведения, предусмотренные действующим законодательством.

4.15. Собственнику (арендатору) нежилого помещения выставляется счет для оплаты с указанием реквизитов управляющей организации, наименованиями оказанных услуг и акт выполненных работ, предоставленных услуг.

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

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.

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

4.19. 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, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условиям настоящего Договора, при этом сначала засчитываются пени, а затем задолженность за жилищно-коммунальные услуги.

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, более 2 (двух) месяцев без уважительных причин, Управляющая компания вправе взыскать 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 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, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг, до полного погашения задолженности, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством.

5.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных п.3.3.3 и п.3.3.9. 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. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качеству услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

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. Особые условия

6.1. 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.

6.2. Стороны определили, что все споры и разногласия, связанные с взысканием оплаты жилья и коммунальных услуг, рассматриваются по месту нахождения недвижимого имущества в судах города Долгопрудного Московской области.

6.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Срок ответа на претензию составляет 30 (тридцать) дней с дня регистрации.

6.4. Собственник (-и) предоставляет (-ют) свое согласие ООО «Стройжилвест-эксплуатация» на обработку своих персональных данных а именно: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, учетно-регистрационные данные, адрес жилого помещения, сведения о помещении, сведения о начислениях и оплатах по коммунальным услугам и услугам по содержанию и текущему ремонту, сведения о количестве проживающих, нанимателей и собственников жилого помещения. Срок, в течение которого действует настоящее согласие, определяется сроком договорных отношений между Сторонами и сроками хранения архивных документов, определенных действующим законодательством.

6.5. Перечень действий (операций) с персональными данными (Обработка) определяется согласно ст.3 ФЗ-152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств.

6.6. Распространение (передача) персональных данных может производиться между ООО «Стройжилвест-эксплуатация» и комитетом по управлению имуществом г. Долгопрудный, некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта и общего имущества многоквартирных домов, Администрацией г.о. Долгопрудный Московской области, управлением социальной защиты в г. Долгопрудный, отделом жилищных субсидий г. Долгопрудный, отделом полиции по г.о. Долгопрудный МУ МВД России «Мытищинское» и прочими судебными и правоохранительными органами, на которых возлагается обязанность по обеспечению конфиденциальности персональных данных и безопасности их обработки.

7. Форс-мажор

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

7.2. 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.

7.3. 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.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен на срок: 3 (три) года.

8.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками Многоквартирного дома Управляющей компании за 2 (два) месяца до даты расторжения.

8.3. 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, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

8.4. 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.

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

8.6. 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.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая компания:

ООО «Стройжиливест-эксплуатация»

Адрес: 141707, Московская область, г.Долгопрудный, Новый бульвар, д. 20, пом.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 _____

З.Г.Филимонова

ООО «Стройжиливест-эксплуатация»

Собственник :

Ф.И.О. _____

Дата рождения: _____ Место рождения: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

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

Телефон: _____

Копию паспорта предоставил
(стр. с фото + стр. с пропиской)

_____ / _____
(подпись)

_____ / _____
(Фамилия И.О.)

Собственник :

(заполняется при наличии 2-х и более собственников)

Ф.И.О. _____

Дата рождения: _____ Место рождения: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

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

Телефон: _____

Копию паспорта предоставил:
(1стр. с фото + стр. с пропиской)

_____ / _____
(подпись)

_____ / _____
(Фамилия И.О.)

Копию ЕГРН (Свидетельства о государственной регистрации права) предоставил:

_____ / _____
(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. _____**

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. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
20. 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.
21. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
22. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Управляющая организация:

ООО «Стройжилинвест-эксплуатация»

Генеральный Директор _____ / Филимонова З.Г. /

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

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

Управляющая организация 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 организация.

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 организация 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 организации 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 организация:

ООО «Стройжилинвест-эксплуатация»

Генеральный Директор _____ / Филимонова З.Г. /

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

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

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность
I. Услуги по санитарному содержанию помещений общего пользования		
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей (пожарного выхода) нижних двух этажей	6 раз в неделю (понед.-субб.)
	Мытье пола кабины лифтов, площадки перед лифтом, пола входной группы и холла 1 этажа	6 раз в неделю (понед.-субб.)
	Влажное подметание лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) выше второго этажа	Раз в неделю
	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) выше второго этажа	2 раза в месяц (по графику)
	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, труб и стен кабин лифта	Раз в неделю
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей (пожарного выхода) выше второго этажа	Раз в месяц
	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен, подоконников, плафонов и отопительных приборов (при наличии) лестничных клеток запасного пожарного выхода	Раз в год
	Мытье окон помещений общего пользования	Раз в год
	Мытье входных и межэтажных дверей	Раз в год
	Уборка чердачного и подвального помещений	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 свежеснегавшего снега толщиной слоя до 2 см без предварительной обработки песком с солью территории	7 раз в неделю
	Удаление наледи	При образовании
	Посыпка территории противогололедными материалами или смесью песка с солью	по мере необходимости
	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя более 2 см движком в валы или кучи на территории с усовершенствованным покрытием	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя более 2 см движком в валы или кучи на территории с неусовершенствованным покрытием	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	по мере образования
	Очистка скребком территорий с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега	6 раз в неделю
	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	6 раз в неделю
	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	6 раз в неделю
	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	6 раз в неделю
	Протирка указателей	Раз в год
	Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю
	Полив газонов	По мере необходимости
	Выкашивание газонов, сбор и складирование листвы без вывоза.	По мере необходимости (травяной покров не более 25 см.)

	Подрезка деревьев и кустов	1 раз в год
II. Содержание контейнерной площадки для сбора мусора		
	Подметание контейнерной площадки	ежедневно
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раз (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 лежачка 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
IV. 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

V. 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)
VI. 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
VII. 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)
VIII. 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)
IX. 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
X. 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	По необходимости (заявкам или результатам

	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.	осмотров)
	Аварийно-техническое обслуживание	Ежедневно, круглосуточно (24 часа), включая выходные и праздничные дни
XI. Техническое обслуживание лифтов		
	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно, круглосуточно
XII. Прочие услуги		
	Дератизация	1 раза в год
	Дезинсекция	По мере необходимости

Управляющая организация:

ООО «Стройжилинвест-эксплуатация»

Генеральный Директор _____ / Филимонова З.Г./

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

**Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и
(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при авариях)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС	а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не

		вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

	<p>нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС</p>	
<p>6.2. Обеспечение температуры воздуха:2 а) в жилых помещениях не ниже +18оС (в угловых комнатах +20оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>
<p>6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация:

ООО «Стройжилинвест-эксплуатация»

Генеральный Директор _____ / Филимонова З.Г. /

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