

Общество с ограниченной ответственностью «Респект-СП», в лице Директора Федорова Ирина Михайловна, действующего на основании Устава и лицензии № 1075 от «14» октября 2015 г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственник (собственники) помещения расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, Хотьковский проезд, многоквартирный дом № 38

(Ф.И.О. собственника помещения)

(Ф.И.О. собственника помещения)

(Ф.И.О. собственника помещения)

в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 3.1.14, 3.2.1., 3.2.3., 4.9., 4.10. Договор управления составлен в соответствии с примерными условиями договора управления, утвержденными Приказом Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением кв. № _____ находящимся в данном многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. «Управляющая компания» - организация, уполномоченная органом местного самоуправления на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие 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. Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение и Приложении №1 к данному договору. Схема разграничения эксплуатационной ответственности приведена в Приложении №3.

1.4. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является «Управляющая компания».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен на основании решения органа местного самоуправления по определению управляющей организации для управления многоквартирным домом в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, которое отражено в Распоряжении администрации Сергиево-Посадского городского округа Московской области от 24.04.2020 года № 38-РЗ, в отношении многоквартирного дома № 38 по Хотьковский проезд, г. Сергиев Посад, Московской области, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества. Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (в объеме, и с периодичностью, соответствующим Приложению №2 к данному договору, Постановлениям Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, а также от 13.08.2006 № 491), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354), оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность (в соответствии со стандартами управления, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416):

2.2.1 Представительство интересов всех Собственников помещений в многоквартирном доме в органах федеральной и государственной власти, местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.2.2. Заключение в интересах собственников договоров с ресурсоснабжающими организациями с целью предоставления собственникам коммунальных услуг (Приложение №4) и обслуживающими (жилищными, подрядными, специализированными) организациями, в т. ч. оказывающими собственникам услуги по вывозу мусора, содержанию, обслуживанию и ремонту общедомового имущества дома, в т. ч. инженерно-технических общедомовых систем, систем коммуникации и связи, антенного хозяйства, лифтов, домофонов и т.д. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе в части объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.2.3. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам, в том числе по ремонту и обслуживанию;

2.2.4 Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

2.2.5. Установление фактов причинения вреда помещениям и общему имуществу Собственников;

2.2.6. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общедомового имущества.

2.2.7. Проверка технического состояния общего имущества дома.

2.2.8. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества; утверждение от имени собственников смет на оказание услуг и работ в пределах вносимых собственниками по настоящему договору платежей и сборов, в том числе на проведение капремонта. В случае, если на проведение работ, оказание услуг необходимо больше средств, чем вносятся собственниками или их уполномоченными лицами, и «Управляющая компания» (на свое усмотрение, данное положение - право, а не обязанность «Управляющей компании») не имеет возможности организовать проведение работ (оказание услуг) за счет иных источников с последующим возмещением затрат собственниками, сметы на такие работы подлежат утверждению общим собранием собственников с указанием источника и порядка их оплаты;

2.2.9. Расчет и установление размеров обязательных платежей, сборов и взносов, подлежащих оплате Собственниками; организация их начисления и оплаты; проведение работы по взысканию задолженности;

2.2.10. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.2.11. Прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.2.12. Организация выдачи Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий; организация учета граждан (потребителей), проживающих в управляемом многоквартирном доме, в том числе оказание услуг по подготовке и оформлению документов, необходимых для регистрационного учета граждан по месту жительства (в том числе на возмездной основе);

2.2.13. Принятие всего комплекса решений об участии управляемого дома в адресных (специализированных) программах по ремонту, модернизации, реконструкции и обслуживанию дома, финансируемых (полностью или частично) из федерального, областного и муниципального бюджетов, из частных источников, в том числе предусматривающих частичное софинансирование собственниками управляемого дома.

2.2.14. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.2.15. Организация мест сбора ртутно-содержащих осветительных приборов в соответствии с требованиями законодательства по энергосбережению.

2.2.16. Распоряжение Общим имуществом дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на его содержание и ремонт;

2.2.17. Проведение за счет Собственников регистрации и страхования опасных производственных объектов (лифтов и т.п.);

2.2.18. Приобретение за счет собственников, на основании их решения, с определением источников финансирования затрат, средств пожаротушения и иной защиты в многоквартирном доме. Невнесение Собственниками (всеми или части) отдельных платежей на указанные цели освобождает «Управляющую компанию» от какой-либо ответственности;

2.2.19. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление многоквартирным домом;

2.2.20. Выполнение иных функций в соответствии с решением Собственников;

2.2.21. Оказание прочих услуг Собственникам.

2.2.22. Организация содержания и ремонта общего имущества осуществляется «Управляющей компанией» в соответствии с Перечнем работ, проводимых по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2); выполнение дополнительных работ, в объеме иных правил и требований, установленных нормативно-правовыми актами, но не вошедших в Перечень, возможно только при условии их целевой оплаты, по решению общего собрания собственников помещений. Невнесение Собственниками (всеми или части) отдельных платежей на указанные цели освобождает «Управляющую компанию» от какой-либо ответственности;

2.2.23. Договором не регулируются плата за наем, осуществление капитального ремонта дома, а также иных работ и услуг, в частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания системы сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей. В случае заключения собственниками помещений «прямых» договоров с ресурсоснабжающими организациями (ст.157.2 ЖК РФ), «Управляющая компания» перестает быть исполнителем коммунальных услуг, не несет ответственности за их оплату и качество.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

3.1.2. Обеспечить поставку ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) Собственникам помещений, а также иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирном доме в соответствии с главой 39 ГК РФ, обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и настоящим договором, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление (теплоснабжение).

При этом «Управляющая компания» не становится для ресурсоснабжающих организаций потребителем (абонентом), а для Собственников – поставщиком горячей и холодной воды, электрической и тепловой энергии и газа, не приобретает вещных прав (правомочий) на сети, присоединенные к сетям энергоснабжающих организаций, обеспечивает безопасность эксплуатации только находящихся в ее ведении внутридомовых сетей, являющихся собственностью Собственников, и исправность приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии, воды и газа, установленных только на внутридомовых сетях. Коммунальные ресурсы приобретаются «Управляющей компанией» с целью предоставления коммунальных услуг; объем потребления коммунальных ресурсов не зависит от ее воли, объем финансовой ответственности «Управляющей компании» не может превышать объем поступлений денежных средств от потребителей.

В соответствии с пунктом 13 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», «Управляющая компания» самостоятельно, по правилам поручения, комиссии или агентирования (от своего имени или от имени собственников; главы 49-52 ГК РФ) приобретает у организаций коммунального комплекса в собственность потребителей (абонентов), но не в свою собственность, соответствующие коммунальные ресурсы на границах эксплуатационной ответственности.

3.1.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты в течение 1 часа. Обеспечить оформление приема заявок в соответствии с нормативными требованиями, утвержденными Правительством РФ.

3.1.4. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.5. Обеспечить ведение учета выполненных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.6. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.7. Обеспечить своевременное информирование Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 24 часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.1.8. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

3.1.9. Направлять Собственникам жилых помещений платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору, и оплаты коммунальных ресурсов с указанием платежных реквизитов Поставщиков коммунальных ресурсов по форме, утвержденной Правительством Московской области для Единых платежных документов.

3.1.10. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

3.1.11. Рассматривать в течение срока, установленного действующим законодательством, жалобы и заявления Собственников помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.12. Представлять ежегодные отчеты о проделанной работе (примерная форма отчета приведена в Приложении № 2 к Приказу Минстроя РФ от 31.07.2014 №411/пр), размещать информацию в соответствии с требованиями законодательства на Интернет-сайте respekt-sp@mail.ru, а также на официальном федеральном Интернет-портале reformagkh.ru; dom.gosuslugi.ru;

3.1.13. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.2.1.-2.2.22. Договора;

3.1.14. Собственники поручают «Управляющей компании» произвести от своего имени регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих Собственникам на правах долевой собственности. Расходы, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.15. Собственники уполномочивают Управляющую организацию на весь срок действия договора на ведение совместной деятельности, представительство, подготовку, подписание и представление в органы государственной власти, местного самоуправления, в иные организации и суды всех необходимых документов, связанных с капитальным ремонтом дома, а там, где обязательно необходимы личные подписи, личное представительство и (или) личная реализация иных полномочий Собственников помещений – Уполномоченного собственниками лица единолично от имени всех Собственников без проведения дополнительного общего собрания.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту в соответствии с Перечнем работ (Приложение №2) самостоятельно в полном объеме, или частично, путем привлечения третьих лиц от имени, по поручению и за счет собственников. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются «Управляющей компанией» только при наличии решения общего собрания собственников помещений (порядок изменения перечня работ и услуг приведен в Приложении № 6 к договору).

3.2.2. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.3. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.2. настоящего Договора, в том числе передавать право требования долгов потребителя жилищно-коммунальных услуг другому лицу.

3.2.4. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами, в том числе путем направления соответствующих исков в суд и/или предъявления собственникам (нанимателям) обязательных к исполнению предписаний;

3.2.5. Инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.6. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) направлять на реализацию договора управления в порядке, определенном Положением о резервном фонде содержания и текущего ремонта, утвержденном общим

собиранием собственников.

3.2.7. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.8. Требовать от Собственника обеспечения оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.9. В случае невнесения Собственником платы в течение трех месяцев, произвести ограничение (приостановление) предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.10. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

3.2.11. Устанавливать за свой счет или с привлечением заемных средств общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов. При отсутствии индивидуального (поквартирного) прибора учета Собственник обязан оплачивать коммунальные услуги в размере, установленном п. 4. настоящего договора.

3.2.12. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Обеспечить пользование жилым помещением в соответствии с назначением жилого помещения, то есть для проживания граждан, с учетом ограничений использования, установленных жилищным законодательством.

3.3.2. Обеспечить соблюдение Правил пользования жилым помещением, Правил пользования общим имуществом, Правил предоставления коммунальных услуг, Закона о соблюдении тишины и порядка в ночное время, Закона о курении.

3.3.3. Обеспечить соблюдение правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.4. Обеспечить содержание жилого помещения и санитарно-технического оборудования внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.3.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей компании».

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы иных Собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений.

3.3.8. Обеспечить своевременное и полное внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

3.3.9. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

3.3.10. Обеспечить допуск в жилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.11. Обеспечить соблюдение порядка переустройства и перепланировки, установленного жилищным законодательством. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования в установленном порядке.

3.3.12. Выбрать на общем собрании собственников помещений Совет дома для контроля исполнения договора управления «Управляющей компанией». Предоставить управляющей компании список лиц, уполномоченных на взаимодействие с управляющей организацией, в том числе на подписание планов и Актов выполненных работ и услуг. Порядок контроля исполнения договора управления приведен в Приложении №5.

3.3.13. Участвовать в расходах на содержание общего имущества дома, нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на исполнение «Управляющей компанией» функций по управлению домом соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. Установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

3.3.15. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; Утилизировать энергосберегающие осветительные приборы (ртутьсодержащие) в специально отведенные контейнеры.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать от «Управляющей компании» исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий и при надлежащем исполнении Собственником своих обязанностей, в том числе по внесению необходимых средств.

3.4.2. Информировать Совет дома о выявленных недостатках «Управляющей компании» по управлению многоквартирным домом.

3.4.3. Совместно с Управляющей компанией и председателем Совета дома участвовать в определении количества фактически проживающих граждан в соседних жилых помещениях, с составлением соответствующего акта.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы с характеристиками несоответствующими технологическим возможностям внутриквартирного и внутридомового оборудования. Максимальная мощность отдельных внутриквартирных электроприборов не более 4 Квт, единовременная нагрузка – не более 10 Квт.

3.5.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем отопления).

3.5.4. Хранить на балконах легковоспламеняющиеся, крупногабаритные и тяжелые предметы.

4. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ И ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

4.1. Размер платы за коммунальные услуги (тепловую энергию, горячую и холодную воду, водоотведение, электрическую энергию) определяется на основании Постановления Администрации Сергиево-Посадского района, в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по ценам и тарифам Правительства Московской области.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений устанавливается на общем собрании Собственников помещений один раз в год, на основании представления Управляющей организации, сверх работ, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома (Приложение №2), но не ниже размера платы, установленного Органом местного самоуправления, для данного типа жилого фонда в текущем календарном периоде.

4.3. В случае, если собрание Собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения признано состоявшимся или не проводилось, то размер платы устанавливается на основании Постановления Администрации Сергиево-Посадского района.

4.4. Вновь установленный размер оплаты за содержание и ремонт общего имущества вводится в действие с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором было принято решение об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.5. Размер платы за оказанные работы и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

«Управляющая компания» обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления

платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится Собственником на расчетный счет «Управляющей компании» через кассы или расчетные счета уполномоченного расчетно-кассового учреждения, банка или иной организации, либо наличными денежными средствами непосредственно в кассу «Управляющей компании», в соответствии с суммой, указанной в счет-квитанции, предоставляемой Собственнику «Управляющей компанией» и/или уполномоченным лицом в порядке, установленном настоящим договором.

4.7. Собственник обязан внести плату за жилищно-коммунальные услуги не позднее 15 числа следующего за расчетным месяцем. При несвоевременной оплате собственники обязаны оплачивать пени. Размер пеней определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. Собственник муниципальных помещений переуступает «Управляющей компании» право требования исполнения обязательств третьими лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателя), в части своевременной оплаты коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.10. Собственники помещений переуступают «Управляющей компании» права требования с предыдущей управляющей компании денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организации. Средства, полученные от предыдущей организации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

4.11. Плата за содержание и текущий ремонт подлежит перерасчету при оказании услуг и проведении работ ненадлежащего качества в соответствии с порядком, установленным Правилами изменения платы за содержание и ремонт, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08. 2006 № 491. Размер платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленные нормы, подлежит уменьшению в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. Перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги производится в соответствии с Актами недопоставки услуг, оформленными на основании заявлений жителей дома.

5. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством.

5.2. Ответственность Управляющей компании:

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, «Управляющая компания» несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.2. «Управляющая компания» освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника в виду несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2.3. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений по проведению сверхнормативных работ, «Управляющая компания» несет ответственность за проведение работ в соответствии с Перечнем, приведенным в Приложении № 2. При этом, ответственность «Управляющей компании» соразмерна поступившим от собственников помещений платежам по статье «Содержание и текущий ремонт».

5.2.4. Объем ответственности управляющей компании не может превышать объем начислений жителям платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Ответственность Собственника:

5.3.1. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, ремонта помещений, повлекшего за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед «Управляющей компанией» и третьими лицами (в том числе другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.3.2. В случае выявления факта иного количества проживающих в помещении Собственника и невнесения за них платы за коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, «Управляющая компания» вправе взыскать с Собственника жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору и пени за несвоевременную оплату услуг.

5.3.3. Собственник жилых помещений, не обеспечивший допуск должностных лиц «Управляющей компании» и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед «Управляющей компанией» и третьими лицами (другими Собственниками и членами их семей).

5.3.4. Ответственность за состояние общего имущества несет Собственник, ответственность за содержание и ремонт – «Управляющая компания», соразмерно поступившим от собственников денежным средствам.

5.5. Условия освобождения от ответственности

5.5.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т. п.

5.5.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить, в том числе, официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.5.3. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств «Управляющая компания» и Собственник несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5.4. Стороны не отвечают по обязательствам третьих лиц.

5.5.5. Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг в случае заключения собственниками «прямых» договоров с ресурсоснабжающими организациями на основании ст.157.2 Жилищного кодекса РФ.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА

6.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ. Размер платы для собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества устанавливается из расчета за 1 кв. метр общей площади помещения. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом. Срок действия договора - один год с даты вступления договора в силу.

7.2. Договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст.164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы (в соответствии со ст.114 ЖК РФ) на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан возместить «Управляющей компании» причиненные убытки, а также погасить всю имеющуюся задолженность за оказанные услуги и выполнить иные действия, определенные настоящим договором, в противном случае договор не считается расторгнутым.

7.3. Договор может быть расторгнут:

- «Управляющей компанией» в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате выполненных работ и оказанных услуг; неплатежи собственников помещений более трех месяцев, систематическое непринятие собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также размера платы.

- Собственниками помещений. Односторонний отказ собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств «Управляющей компанией» и при условии оплаты понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило «Управляющей компании» уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков решений собственников и документы, подтверждающие факт неисполнения «Управляющей компанией» взятых на себя обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств.

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации «Управляющей компании».

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. ПРОЧIE ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью, содержащей обязательные нормы. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Все определения ранее действующих договоров управления, заключенных между сторонами, входящие в противоречие с настоящим договором, действуют в редакции настоящего договора.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Обязанность информирования иных пользователей помещений о подписании договора со стороны Собственников и о вступлении договора в силу путем размещения соответствующей информации в подъездах МКД лежит на Уполномоченном собственниками лице.

Приложение:

1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень работ, проводимых по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома.
3. Схема разграничения эксплуатационной ответственности
4. Перечень коммунальных услуг; телефоны диспетчерских служб
5. Порядок контроля за исполнением договора управления
6. Порядок изменения перечня работ и услуг

Собственник:

ФИО _____
Паспорт _____
Выдан « ____ » _____ 20 ____ г.
Кем _____

Тел. _____

Собственник:

ФИО _____
Паспорт _____
Выдан « ____ » _____ 20 ____ г.
Кем _____

Тел. _____

Собственник:

ФИО _____
Паспорт _____
Выдан « ____ » _____ 20 ____ г.
Кем _____

Тел. _____

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Респект-СП»
Юридический адрес:
141315, Московская обл., Сергиево-Посадский р-он, г.
Сергиев Посад, Новоугличское ш., д. 13, кв. 21.
ИНН: 5042119166 КПП: 504201001
Р/счет: 40702810020110000179
в «ТКБ» Банк (ПАО) г. Москва
К/счет 30101810800000000388
БИК: 044525388

Директор ООО «Респект-СП»

/И.М.Федорова/



Состав общего имущества дома

1. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №491 от 13 августа 2006 года и техническим паспортом на жилой дом.

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе домофоны и запирающие устройства входных групп подъездов;

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, #M12293 1 901991977 84 2079519187 3187191287 1853514031 3182031962 2984456756 1118143791 4# до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), 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, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным устанавливается: на системах горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль), на системе канализации — плоскость раструба тройника; по системе отопления — вентиль перед радиатором, первая контргайка радиатора отопления; по электрооборудованию — аппарат защиты (автоматический выключатель, предохранитель и т.п.) квартирной электросети; по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Хотьковский проезд, д. 38
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки кирпичный
4. Год постройки 1969
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 80
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
18. Строительный объем 14390 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 3328,8 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых

помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м

20. Количество лестниц 4 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м.

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

3. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	ж/бетонные блоки	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич	
3. Перегородки	кирпич	
4. Перекрытия		
чердачные	железобетонные плиты	
междуэтажные	железобетонные плиты	
подвальные	железобетонные плиты	
(другое)		
5. Крыша	двухскатная	
6. Полы		
7. Проемы		
окна	Дерево	
двери	глухие	
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	окраска, побелка	
наружная	без отделки	
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
ванны напольные		
электроплиты		
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
домофон		
сигнализация		
мусоропровод		
лифт		
вентиляция	приточно-вытяжная	
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации оборудования для предоставления коммунальных услуг:		
электроснабжение	центральное	
холодное водоснабжение	центральное	
горячее водоснабжение	центральное	
водоотведение	центральное	
газоснабжение	центральное	
Отопление (от внешних котельных)	центральное	
Отопление (от домовых котельной)		
АГВ		
ОДПУ		
11. Крыльца		
отмостка	асфальт	

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундамент
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасад
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы
Замена, восстановление отдельных участков.
9. Печи и очаги
Работы по устранению неисправностей.
10. Внутренняя отделка
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
11. Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
13. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
14. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
15. Мусоропроводы
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
16. Специальные общедомовые технические устройства
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, в том числе домофонов и запирающих устройств входных групп подъездов.
17. Внешнее благоустройство
Ремонт и восстановление разрушенных участков подъездных тротуаров, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩИХ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

1.1. Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации внутридомовых сетей
1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)
1.3. Прочистка канализационного лежака.
1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

2. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
2.2. Консервация системы центрального отопления.
2.4. Ремонт просевших отмосток.
2.5. Подкраска цоколей.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования
3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.
3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
3.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

3.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
3.6. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
3.7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
3.8. Консервация поливочных систем.
3.9. Укрепление козырьков над входом в подъезд.
3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
3.11. Поставка пружин на входных дверях.
3.12. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
4.3. Смена прокладок в водопроводных кранах общедомовых систем.
4.4. Проверка состояния водоотводов.
4.5. Прочистка внутренней канализации.
4.6. Проверка крепления радиаторов отопления в местах общего пользования.
4.7. Проверка состояния внешнего и внутреннего газопровода.
4.8. Набивка сальников в вентиллях, кранах, задвижках.
4.9. Укрепление трубопроводов.
4.10. Проверка канализационных вытяжек.
4.11. Мелкий ремонт изоляции.
4.12. Проветривание подвалов.

5. Прочие работы

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
5.2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
5.3. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5.4. Удаление с крыш снега и наледей.
5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
5.7. Уборка и очистка придомовой территории.
5.8. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
5.9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
5.10. Удаление мусора из здания и его вывозка.
5.11. Очистка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

ПЕРЕЧЕНЬ ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИХ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
2. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
3. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.
4. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в местах общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки).
5. Проверка заземления ванн.
6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

№	Наименование работ	Периодичность , предельный срок
1	Устранение неисправностей в системах ХВС, ГВС, канализации	1 сутки
2	Устранение неисправностей в системах центрального отопления	1 сутки
3	Устранение неисправностей в электротехнических устройствах	3 часа
5	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
6	Проверка заземления оболочки эл. кабеля	1 раз в год
7	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	5 суток
8	Замена разбитых стекол, окон	1 сутки - зимой; 3 суток - летом
9	Проверка исправности слуховых окон	2 раза в год
10	Ремонт и укрепление входных дверей	немедленно - зимой; 3 суток - летом
11	Промазка мастикой свищей кровли в местах протечек	1 сутки
12	Проверка наличия тяги в дымовых, вентиляционных каналах	1 раза в год
13	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	3 суток
14	Смена сгоревших электролампочек в местах общего пользования	7 суток
15	Смена (исправление) штепсельных розеток, выключателей	7 суток
16	Устранение неисправностей в вводно-распределительных устройствах	3 часа
17	Удаление с крыш снега и наледей	по мере необходимости,

18	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	2 раза в год
19	Уборка придомовой территории	6 раз в неделю
20	Сухая уборка лестничных площадок и маршей	по мере необходимости но, не реже 1-го раза в неделю
21	Мокрая уборка окон, полов, стен в лестничных клетках	по мере необходимости но, не реже 1-го раза в месяц
22	Очистка мусороприемных камер в жилых домах от мусора (при наличии)	ежедневно
23	Очистка и промывка загрузочных клапанов и камер мусоропровода (при наличии)	1 раз в месяц
24	Устранение неисправностей специальных технических устройств (лифты, телеантенны, газовое оборудование, домофоны и т.д.)	согласно договору со специализированной организацией
25	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период (один раз в год)
26	Дератизация	1 раз в месяц
27	Дезинсекция	1 раз в месяц

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1) При наличии водосчетчиков:



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

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.



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

1. Перечень коммунальных услуг

1. Канализация,
(СанПиН 2.1.4.1074-01) - МУП «Водоканал», т.540 -20-55
2. Холодное и Горячее водоснабжение (СанПиН 2.1.4.2496-09) и отопление (ГОСТ Р 51617-2000) -
3. Электроснабжение (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92) – ОАО МОСЭНЕРГОСБЫТ
т.8-800-555-0555, 8(495) 981-981-9
4. Газоснабжение (ГОСТ 5542-87) – МОСОБЛГАЗ, т.542-82-60
5. Система коллективного телевизионного приёма- т. 551-00-87, 8-985-18018-87, 8-925-794-54-70
6. Электроснабжение мест общего пользования- управляющая компания.
Диспетчерская служба - т. 551-00-87, 8-985-18018-87, 8-925-794-54-70
7. Единая городская диспетчерская служба - т.545-77-55

2. Условия, регулируемые Договором.

2.1. Коммунальные услуги холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения предоставляются:

1) с использованием централизованных систем инженерно-технического обеспечения круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;

2) коммунальные услуги горячего водоснабжения предоставляются с использованием централизованной системы теплоснабжения при отсутствии централизованной системы горячего водоснабжения путем приготовления горячей воды с использованием индивидуального теплового пункта, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Горячее водоснабжение потребителей осуществляется круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерыва на планово-профилактические работы системы теплоснабжения по графику, устанавливаемому Теплоснабжающей организацией и иных перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;

3) коммунальные услуги отопления предоставляются с использованием централизованной системы теплоснабжения многоквартирного дома круглосуточно в течение отопительного периода, начало и окончание которого определяется органом местного самоуправления.

2.2. Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг с учетом следующего условия: Управляющая организация не несет ответственности за соблюдение требований к давлению в системе холодного водоснабжения в точках водоразбора до окончания срока выполнения работ по ремонту сетей и оборудования не включенных в состав общего имущества дома. До наступления указанного срока перерасчет размера платы за холодное водоснабжение в связи с несоблюдением требований к давлению холодного водоснабжения в системе холодного водоснабжения не производится.

При установлении фактов нарушения качества коммунальных услуг, кроме случая исключения ответственности Управляющей организации, указанного в настоящем пункте, составляется акт нарушения качества коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных.

2.3. Если в расчетном месяце у Управляющей организации наступила ответственность перед собственниками и потребителями за неисполнение требований к качеству коммунальных услуг водоотведения, установленных Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, по вине потребителей, допустивших засор внутридомовых канализационных систем, и информация о таких потребителях подтверждена актами, составленными Управляющей организацией, уполномоченным лицом и одним или несколькими потребителями, Управляющая организация не несет такую ответственность перед потребителями, допустившими засор канализационных систем в соответствующем расчетном месяце. Управляющая организация вправе предъявить таким потребителям возмещение понесенных ею убытков. Размер такого возмещения для указанных потребителей определяется путем деления суммы убытка, понесенного Управляющей организацией в соответствующем расчетном месяце, на количество случаев засора внутридомовых канализационных систем в помещениях соответствующих потребителей.

2.4. Для целей соблюдения требований Правил предоставления коммунальных услуг в части особенностей предоставления коммунальных услуг газоснабжения по централизованной сети газоснабжения собственники помещений и потребители обязаны заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.

2.5. При непредставлении собственником нежилого помещения в Управляющую организацию информации о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями и неполучении Управляющей организацией подтверждения от ресурсоснабжающей организации о наличии у собственника нежилого помещения (или пользователя соответствующего помещения) заключенного договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

1. Совет многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;
- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;
- рассмотрения отчетов управляющей организации;
- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета многоквартирного дома, то полномочия, указанные в п. 2 настоящего Приложения, он осуществляет на основании доверенности, выданной собственниками помещений (Указанное требование содержится в п.4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с п. 1, п. 2 настоящего Приложения, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.). (Кроме случаев уменьшения стоимости работ, услуг на сумму экономии, полученной Управляющей организацией при выполнении работ, услуг).

Порядок изменения перечня работ и услуг.

Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ, услуг (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия Договора в следующих случаях и в порядке:

1. Изменение Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в п.1 и 5 настоящего Приложения, по инициативе собственников помещений или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

3. Решение о включении в Перечень работ, услуг работ по капитальному ремонту многоквартирного дома принимается общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При принятии общим собранием собственников решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, на общем собрании собственников подлежит утверждению перечень соответствующих работ и перечень иных изменений в Договор, связанных с выполнением Управляющей организацией работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

1) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

2) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ.

5. Принятие решения общим собранием собственников о проведении энергоэффективных мероприятий, направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, путем заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Такой договор заключается собственниками помещений по согласованию с Управляющей организацией одним из двух способов:

- или с Управляющей организацией, выступающей в соответствующем договоре энергосервисной компанией (в указанном случае энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается отдельно от Договора);

- или с организацией, оказывающей энергосервисные услуги, при условии наделения Управляющей организации полномочиями по заключению ею такого договора в интересах собственников от имени собственников.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается по правилам, установленным Правительством Российской Федерации.

6. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников в случаях, указанных в пунктах 1, 2, 3 настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с уполномоченным лицом в случаях, указанных в пункте 4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в условия Договора.

Информация об указанных изменениях работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей любым доступным способом.

7. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг, не допускается.

8. Если решение об изменении Перечня работ, услуг путем включения в него минимально-необходимых работ, услуг в случаях, указанных в пунктах 1 и 3 настоящего Приложения, не принято на общем собрании собственников, Управляющая организация обязана выполнить такие работы и оказать такие услуги, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации соответствующие расходы.