

Договор №
эксплуатации жилого дома и обязательств по оказанию коммунальных услуг

Московская область,
город Раменское

_____ 201__ года

ООО «Управляющая компания», в лице Директора Анисимова Александра Сергеевича, действующего на основании Соглашения от 24 января 2011 года, заключенного с ООО «Доминвест», в лице Директора Мазурина Николая Михайловича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и гражданин (-ка) РФ _____, действующий (-ая) на основании: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

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

1.2. **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

1.3. **ЖКУ** - жилищные, коммунальные и иные работы и услуги, предоставляемые Заказчику Исполнителем, Исполнителю от Поставщиков ЖКУ.

1.4. **Жилой дом** – многоквартирный жилой дом:

почтовый адрес: Московская область г. Раменское, ул. Свободы, д. ба

1.5. **Квартира** – жилое помещение № ____, ____ этаж, общей площадью ____ кв.м. в жилом доме по адресу указанному в п.1.4. настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Исполнитель принимает на эксплуатацию общее имущество многоквартирного Жилого дома, находящегося по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Свободы, д. ба именуемый в дальнейшем «Дом».

2.2. Исполнитель принимает на себя обязательства Агента по приобретению Коммунальных услуг для Заказчика. В обязанности Агента входит заключение договоров с ОАО «Мосэнергосбыт», МУП «Раменское ПО ТВК» (далее именуемые Поставщики коммунальных услуг), обеспечение своевременного и в полном объеме предоставления услуг Поставщиками коммунальных услуг, а также ведение расчетов с Поставщиками коммунальных услуг за полученные Заказчиком Коммунальные услуги.

2.3. В состав общего имущества Дома, включаются: помещения в данном Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе входы на лестницу и к лифтовому холлу 1 этажа с крыльцом и козырьком над ним, межквартирные площадки, лифтовые холлы, лестницы и лестничные площадки 17 этажей и технического этажа, ствол мусоропровода с клапанами и камерой для сбора мусора, тамбуры мусоропровода и переходные лоджии с 1 по 17 этажи, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж и подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме, а также крыша с мягкой кровлей, несущие и не несущие конструкции Дома, оборудование, механическое, электротехническое (до первого отключающего устройства), электрическую проводку и кабели от ТП до вводных зажимов на счетчиках учета электроэнергии дольщика (собственника), санитарно-техническое (стояки отопления, горячего и холодного водоснабжения и врезки отходящих квартирных трубопроводов до первой запорной арматуры, канализационные стояки до мест присоединения квартирных трубопроводов) и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри жилых помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.4. Исполнитель по заданию Заказчика в течение, согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту доли (в соответствии с п.п.

1.1. Договора), Заказчика в общем имуществе Дома и оказывать Заказчику посреднические коммунальные услуги установленного качества и в объеме, соответствующем установленным нормам потребления.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Осуществлять эксплуатацию дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.3. Представлять интересы Заказчика по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

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

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих состояние Дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома. «Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома» является Приложением №1 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется нормативными и законодательными актами РФ, органов местного самоуправления городского округа Раменское. Иные решения по проведению данных или дополнительных работ и услуг, а также периодичность их проведения могут быть согласованы с Исполнителем и приняты на общем собрании собственников помещений Дома.

3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Заказчика многоквартирного Дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 6.5. Договора.

3.1.8. Информировать в письменной форме Заказчика или вывешиванием объявлений на информационной доске об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

3.1.9. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца следующего за расчетным.

3.1.10. Производить сбор установленных в разделе 4 Договора платежей.

3.1.11. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.12. В установленные законодательными и нормативными актами РФ сроки, организовывать, в рамках своей эксплуатационной ответственности, работы по ликвидации аварий в Доме.

3.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.14. Производить контроль за состоянием пломб и исправностью приборов учета, а также своевременностью их поверки организациями, предоставляющие данные услуги по приборам учета. В случае необходимости производить периодическую поверку, ремонт и замену деталей за счет Заказчика.

3.1.15. В случае длительного отсутствия Заказчика, в квартире, не оборудованной индивидуальными приборами учета и/или оборудованной индивидуальными приборами, не отвечающими установленным требованиям, на основании письменного заявления Заказчика о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчета оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения Заказчика в этот период, не взимать оплату за водоснабжение/водоотведение с момента составления техническим специалистом Исполнителя акта о закрытии и опечатывании вентилей холодного и горячего водоснабжения в квартире.

3.1.16. Возобновлять расчеты за водоснабжение/водоотведение по возвращению Заказчика в квартиру с момента составления техническим специалистом Исполнителя акта о приведении вентилей холодного и горячего водоснабжения в рабочее состояние.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по эксплуатации многоквартирного Дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Заказчика.

3.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.4. В случае самовольного повреждения или снятия пломб Заказчиком, а также в случае нарушения действующего Положения о порядке перерасчета оплаты коммунальных услуг при временном отсутствии

жильцов по месту постоянного жительства (регистрации), утвержденного в установленном порядке органами местного самоуправления, не производить перерасчет.

3.2.5. Проводить проверку работоспособности установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.6. Прекращать, в соответствии с действующим законодательством РФ, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Заказчиком оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Заказчиком требований, установленных п.п. 3.3.4-3.3.14. Договора.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Исполнителя.

3.2.9. Взыскивать с Заказчика в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.10. В случае непредставления Заказчиком до 20 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Заказчику, либо находящихся в местах к которым доступ сотрудников Исполнителя по вине Заказчика затруднен, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории городского округа Раменское Московской области нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Заказчиком сведений о показаниях приборов учета.

3.3. Заказчик обязуется:

3.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке оплачивать услуги Исполнителя, предоставленные по Договору.

3.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных разделом 4 платежей, заключив с Исполнителем отдельный Договор на оказание услуг.

3.3.3. Оплатить содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома за первые 4 месяца (с 01.02.2011г. по 31.05.2011г.) действия настоящего Договора авансовым платежом на основании раздела 4 Договора.

3.3.4. Предоставлять Исполнителю в установленные сроки показания приборов учета, в случае, когда приборы учета находятся в жилом помещении Заказчика, или месте, куда сотрудники Исполнителя не имеют свободного доступа по вине Заказчика.

3.3.5. Предоставить право Исполнителю представлять интересы Заказчика по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Заказчиков) во всех организациях.

3.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.7. По согласованию с Заказчиком, а в аварийных ситуациях незамедлительно, обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Исполнителя для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без уведомления Исполнителя.

3.3.9. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках Договора.

3.3.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления Исполнителя.

3.3.11. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

3.3.12. Своевременно оплачивать по счетам Исполнителя необходимый ремонт и замену приборов учета. Ежемесячно в 20-х числах текущего месяца снимать показания квартирных приборов учета и одновременно с оплатой выставленных счетов за ЖКУ, представлять в письменной форме Исполнителю информацию о показаниях приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории городского округа Раменское, в порядке определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с Исполнителем.

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

3.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Заказчику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами, знакомить с проектной и разрешительной документацией на предстоящие работы, согласовывать эти работы с Исполнителем.

3.3.16. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Заказчика, либо в связи с нарушением Заказчиком п.п. 3.3.5 - 3.3.14. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Заказчика.

3.3.17. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Исполнителем в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Требовать, в соответствии с действующими на территории г.Раменское нормативными актами, перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Заказчику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Исполнителя перерасчета платежей за услуги при неисполнении, несвоевременном или ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

4.1 Заказчик уплачивает Исполнителю:

1) суммы на содержание и текущий ремонт общего имущества Дома в соответствии с «Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома» (Приложением № 1) , исходя из тарифа на содержание и ремонт общего имущества в размере 28 рублей 75 копеек за 1 кв.м. принадлежащего собственнику помещения в месяц.

2) суммы денежных средств на возмещение затрат на коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение - мест общего пользования), которые Исполнитель оплачивает за Заказчика Поставщикам коммунальных услуг в соответствии с принятием на себя функций Агента, и которые являются транзитным платежом.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Исполнителем как произведение установленных органами местного самоуправления г.Раменское , либо другими органами власти, осуществляющими государственное регулирование тарифов и цен, тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в г.Раменское в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Заказчики на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг). Проведение неустановленных Договором работ и услуг оплачивается Заказчиком дополнительно. Размер платежа для Заказчика рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Заказчиком в соответствии с выставленным Исполнителем счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Заказчиком не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.4. Не использование помещения не является основанием для не внесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Заказчика внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Заказчика в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Раменское.

Не использование помещения не является основанием для не внесения платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме. Жилищный кодекс Российской Федерации ст. 38, ст. 39.

5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный Дому или прилегающей к нему территории в результате его непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине, не по вине его работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.

5.3. Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Исполнитель.

5.4. В случае нарушения Заказчиком сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой действующей на день уплаты пени установленной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Исполнителем, и подлежит уплате Заказчиком одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 Договора.

5.5. При нарушении Заказчиком обязательств, предусмотренных Договором, Заказчик несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. В случае смены собственника квартиры, Заказчик обязан в 5-ти дневный срок расторгнуть настоящий договор и подписать акт сверки взаиморасчетов об отсутствии задолженности. Если Заказчик своевременно не уведомил Исполнителя о смене собственника и не представил подтверждающие документы, не расторгнул настоящий договор, не подписал акт сверки взаиморасчетов, то обязательства по Договору сохраняются за Заказчиком, с которым заключен Договор, до дня предоставления выше перечисленных сведений.

5.7. Заказчик несет ответственность за нарушение правил пожарной безопасности, электробезопасности, СанПиНа в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Исполнитель несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления городского округа Раменское в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае причинения убытков Заказчику по вине Исполнителя последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

5.11. Исполнитель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору.

В случае нарушения Исполнителем сроков исполнения своих обязательств по договору, установленных «Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома», являющимся Приложением №1 к настоящему договору, Заказчик вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки со следующего дня после наступления установленного срока выполнения работы по день фактического завершения работы включительно, сообщив о нарушении Исполнителю в соответствии с п.6.5. настоящего договора.

Размер пени учитывается (вычитается) в счете, ежемесячно выставляемом Исполнителем.

В случае невыполнения Исполнителем работ, предусмотренных «Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома», являющимся Приложением №1 к настоящему договору, в соответствии с п.6.5. настоящего договора стоимость этих работ вычитается из текущей ставки техобслуживания с последующим отражением в ежемесячных платежах Заказчика.

В случае ненадлежащего выполнения Исполнителем работ, предусмотренных «Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома», являющимся Приложением №1 к настоящему договору, Исполнитель за свой счет устраняет недостатки и замечания, сообщенные ему Заказчиком в соответствии с п. 6.5. настоящего договора.

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Исполнителя и организаций, с которыми Исполнитель заключил договоры от своего имени и за счет заказчика, покрываются Заказчиком дополнительно на основании письменного расчета Исполнителя в течение 10 дней с момента предъявления расчета.

6.2. Правонарушения, не установленные настоящим Договором, регулируются соответствующими статьями ГК РФ, ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативными актами, регулирующими настоящие отношения.

6.3. Исполнитель не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, а также по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Заказчику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

6.4. Исполнитель не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам Заказчика, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию, а также по искам, связанным с деятельностью Заказчика.

В случае неисполнения обязательств Заказчика по оплате ЖКУ более 3 месяцев, в результате которого между Исполнителем и Поставщиками ЖКУ образуется задолженность, предоставление ЖКУ приостанавливается в отношении должника.

6.5. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Заказчиком в письменной форме в течение 5-ти рабочих дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав, которые подлежат обязательной регистрации Исполнителем. Об указанном в претензии (жалобе) Заказчика нарушении его прав составляется Акт о выявленных нарушениях Исполнителя, который подписывается

обеими сторонами. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, принимаются и рассматриваются Исполнителем, в случае если они носят нематериальный характер.

6.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны сторонами.

6.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор досрочно с уведомлением другой Стороны за 30 (тридцать) календарных дней.

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, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Исполнителя, а другой - у Заказчика.

8.3. Договор заключен на один год. Начало действия Договора с _____ года.

8.4. Любые изменения в Договор или дополнения к нему вносятся по соглашению Сторон, и оформляются в письменной форме. Никакие устные договоренности не имеют силы.

8.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по эксплуатации жилого дома и оказанию коммунальных услуг по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Заказчик:

Исполнитель: ООО «Управляющая компания»

Юридический адрес: 140100, М.О., г. Раменское, ул. Воровского, д.3,

Почтовый адрес: 140100, М.О., г. Раменское, ул. Советская, д. 14, 2 этаж

ИНН 5040059338; КПП 504001001; БИК 044583685

В КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г. Москва

К/с 30101810600000000685; Р/с 40702810000140000002

ОКПО 70438608; ОГРН 1035007927107;

Тел: 8 (49646) 7-91-44;

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Исполнитель:

ООО «Управляющая компания»

Заказчик:

Директор

_____ А.С. Анисимов

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
*по содержанию и текущему ремонту общего имущества Заказчика квартиры
в многоквартирном доме (МКД)*

1. Управление жилищным фондом:
 - 1.1. Организация эксплуатации:
 - 1.1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, систем отопления, водоснабжения, водоотведения, дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, оборудования ВРУ, ШР, приборов учета потребления электроэнергии, теплоносителя, водопотребления, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчётчиков) в пределах установленных норм.
 - 1.1.2. Управление аварийно-ремонтной службой.
 - 1.1.3. Организация и планирование работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту.
 - 1.1.4. Прием заявок от Заказчика.
 - 1.1.5. Подготовка к сезонной эксплуатации.
 - 1.2. Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг.
 - 1.3. Все виды работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами:
 - 1.3.1. Прием платежей за административно – хозяйственные, технико – эксплуатационные и посреднические коммунальные услуги.
2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:
 - 2.1. Техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное.
 - 2.1.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома.
 - 2.1.1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
 - 2.1.1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.
 - 2.1.1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка светильников (электролампочек), смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования).
 - 2.1.1.4. Прочистка канализационного лежака.
 - 2.1.1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
 - 2.1.1.6. Проверка наличия тяги и прочистка вентиляционных каналов.
 - 2.1.1.7. Проверка заземления ванн (по мере необходимости).
 - 2.1.1.8. Проверка заземления оболочки электрокабелей, замеры сопротивления изоляции проводов.
 - 2.1.1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения.
 - 2.1.2. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.
 - 2.1.2.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли (по мере необходимости, но не позднее 1 суток).
 - 2.1.2.2. Проверка наличия тяги и прочистки вентиляционных каналов (1 раз в год).
 - 2.1.2.3. Смена прокладок в водопроводных кранах в местах общего пользования (по мере необходимости), стыков на трубопроводах (по мере необходимости).
 - 2.1.2.4. Прочистка внутренней канализации (по мере необходимости)
 - 2.1.2.5. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках (по мере необходимости).
 - 2.1.2.6. Крепление трубопроводов (по мере необходимости).
 - 2.1.2.7. Мелкий ремонт изоляции (по мере необходимости).
 - 2.1.2.8. Протирка светильников (электролампочек), смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и этажах (по мере необходимости).
 - 2.1.2.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования (по мере необходимости).
 - 2.1.3. Прочие работы.
 - 2.1.3.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления (по мере необходимости).
 - 2.1.3.2. То же вентиляции (по мере необходимости).
 - 2.1.3.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления (один раз в год).
 - 2.1.3.4. Чистка и промывка водопроводных кранов (по мере необходимости).

2.1.3.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием (по мере необходимости).

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются за счет средств нанимателей, арендаторов, собственников жилых помещений.

2.2. Плановые осмотры:

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
2.2.1.	Вентиляционные каналы и шахты	1
2.2.1.1.	В зданиях вентшахты	1
2.2.1.2.	Оголовки	1
2.2.2.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация	По мере необходимости
2.2.2.1.	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	1
2.2.2.2.	Система внутреннего водоотвода с крыш	1
2.2.3.	Система центрального отопления	1
2.2.4.	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1
2.2.5.	Осмотр электрической сети подвале, на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением влаги и ржавчины	1
2.2.6.	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1
2.2.7.	Осмотр электродвигателей лифтов с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	1
2.2.8.	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров	По мере необходимости

2.3. Подготовка к сезонной эксплуатации:

2.3.1. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период.

2.3.1.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок (по мере необходимости).

2.3.1.2. Ремонт возвратных механизмов (доводчики, пружины) на дверях.

2.3.1.3. Консервация системы центрального отопления (после окончания отопительного сезона).

2.3.1.4. Ремонт просевших отмосток (по мере необходимости).

2.3.2. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.3.2.1. Утепление оконных и дверных проемов (мест общего пользования).

2.3.2.2. Замена разбитых стекол окон и дверей (мест общего пользования).

2.3.2.3. Утепление чердачных перекрытий (по мере необходимости).

2.3.2.4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях (по мере необходимости).

2.3.2.5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений (по мере необходимости).

2.3.2.6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи (по мере необходимости).

2.3.2.7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках (по мере необходимости).

2.3.2.8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления (1 раз в год, перед началом отопительного сезона).

2.3.2.9. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений (по мере необходимости).

2.3.2.10. Проверка состояния продухов в цоколях здания (1 раз в год, перед началом отопительного сезона).

2.3.2.11. Ремонт и замена доводчиков (пружин) на входных дверях (по мере необходимости).

2.3.2.12. Ремонт и укрепление входных дверей (по мере необходимости).

2.4. Санитарное содержание:

2.4.1. Уход за зелеными насаждениями (по мере необходимости).

2.4.2. Удаление с крыш снега и наледей (по мере необходимости).

2.4.3. Очистка кровли от мусора, грязи (по мере необходимости).

2.4.4. Уборка и очистка придомовой территории:

2.4.4.1. Летняя уборка (ежедневно - один раз в сутки).

- 2.4.4.2. Зимняя уборка (ежедневно, при отсутствии снегопада 1 раз через 3 суток).
- 2.4.5. Сухая уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений (ежедневно).
- 2.4.6. Мытье окон, дверей, стен на лестничных клетках и местах общего пользования (2 раза в год).
- 2.4.7. Влажная уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений (2 раза в неделю).
- 2.4.8. Вывоз и захоронение ТБО (по мере необходимости).
- 2.4.9. Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях (по плану 1 раз в квартал и по мере необходимости).
- 2.5. Текущий ремонт.
- 2.5.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
- 2.5.2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков ремонт и окраска фасадов.
- 2.5.3. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.
- 2.5.4. Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 2.5.5. Ремонт отдельных оконных и дверных элементов (приборов) и заполнений.
- 2.5.6. Усиление, смена, заделка отдельных участков полов.
- 2.5.7. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.
- 2.5.8. Замена, восстановление отдельных участков полов
- 2.5.9. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
- 2.5.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
- 2.5.11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях, а также стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
- 2.5.12. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
- 2.5.13. Ремонт и техническое обслуживание навесных и автоматических ворот.
- 2.5.14. Косметический ремонт внутренних помещений дома. График и объемы проведения косметического ремонта определяются на ежегодном общем собрании жильцов Дома при участии Исполнителя.

Исполнитель:
ООО «Управляющая компания»
Директор

Заказчик:

_____ А.С. Анисимов

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

1. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования Квартирой в Жилом доме, расположенном по адресу: М.О. г. Раменское, ул. Свободы, д. 6а.

2. Квартира предназначена для проживания граждан. Размещение в Квартире промышленного производства не допускается.

3. Пользование Квартирой осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в ней граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

2. Пользование квартирой в Жилом доме

Заказчика и проживающими совместно с ним членами его семьи

4. Заказчик пользуется Квартирой по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. В качестве пользователя Квартирой Заказчик пользуется также Общим имуществом в Жилом доме.

6. В качестве пользователя Квартирой Заказчик обязан:

6.1. Использовать Квартиру по её целевому назначению. Поддерживать Квартиру в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней.

6.2. Соблюдать права и законные интересы соседей.

6.3. Соблюдать установленные действующим Законодательством правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила. Соблюдать и поддерживать противопожарный режим. Не снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Не производить изменения объемно - планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к пожарным кранам, другим средствам пожарной безопасности, или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты. Не устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир. В случае обнаружения пожара Заказчик должен сообщить о нем незамедлительно в пожарную охрану, принять возможные меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара. Не использовать лифт при эвакуации во время пожара. Не парковать автомобиль на газонах и дворовых детских площадках.

6.4. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в помещении Заказчика и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования и кабинах лифта.

6.5. Соблюдать установленные Законодательством нормы и правила содержания домашних животных. Не содержать на лестничных клетках, в общих коридорах, на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Не допускать выгула домашних животных на детских площадках придомовой территории. При содержании домашних животных Заказчик несет полную гражданско-правовую ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне Квартиры.

6.6. Во время проведения Заказчиком последующих (повторных) ремонтных работ в Квартире, не связанных с работами проводимыми Заказчиком впервые, после ввода дома в эксплуатацию, осуществлять складирование строительного мусора в Квартире (*складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда*). Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в Квартире. Представлять Исполнителю квитанции об оплате за вывоз строительного мусора.

В противном случае оплатить Исполнителю в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Заказчика, складированного в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Исполнителем счета.

6.7. Производить мероприятия по переустройству Квартиры (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим Законодательством только после письменного согласования с Исполнителем.

6.8. Предоставить Исполнителю в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству Квартиры Заказчика для оформления письменно согласования с Исполнителем не позднее, чем за 15 дней до начала процедуры оформления документов и произведения работ.

6.9. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству Квартиры.

6.10. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (*изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей*).

6.11. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения (горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка).

6.12. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в Квартире (*данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги*).

6.13. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Исполнителем (*установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги*).

6.14. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования с Исполнителем.

6.15. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с Исполнителем.

6.16. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести, вызванные данными мероприятиями, дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

6.17. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в Квартире путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в Квартире, самостоятельно, силами Исполнителя или сторонних организаций.

6.18. Своевременно информировать Исполнителя о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в Квартире и в местах общего пользования в Жилом доме и Домовладении. При необходимости размещать соответствующую заявку у Исполнителя или в круглосуточной диспетчерской службе Исполнителя.

6.19. В случае длительного отсутствия Заказчика в Квартире, самостоятельно перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, а также сообщать Исполнителю контактные телефоны, по которым можно связаться с Заказчиком или его доверенным лицом в случае возникновения аварийной ситуации в Квартире.

6.20. При возникновении аварийной ситуации в Квартире самостоятельно перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в Квартире осуществляется согласно Приложения №1 Договора.

6.21. Допускать в Квартиру представителей Исполнителя, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей возникших в процессе эксплуатации Квартиры и общего имущества многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, приборов учета и контроля.

6.22. Заказчик несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

7. Члены семьи Заказчика имеют равные с ним права пользования Квартирой.

8. Дееспособные члены семьи Заказчика несут солидарную с Заказчиком ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования Квартирой.

3. Ответственность за несоблюдение Правил пользования Квартирой

9. В случае невыполнения Заказчиком обязательств, обозначенных в пунктах 6.3.,6.14.,6.15.,6.21. Настоящих Правил Заказчик несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в Квартире и Жилом доме.

10. В случае нарушения Заказчиком Правил регистрационного учета и выявления факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами Исполнителя после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

11. В случае порчи или повреждения Общего имущества, а также имущества других заказчиков, имущества Исполнителя или третьих лиц в результате не добросовестного исполнения Заказчиком требований настоящего Правил, разрушения Заказчиком общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя оборудования индивидуального пользования в Квартире; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей находящихся и/или проходящих транзитом через Квартиру, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен Заказчиком, Заказчик возмещает убытки в добровольном или судебном порядке.

12. Заказчик несет ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Заказчиком мероприятиями по переустройству Квартиры.

Исполнитель:

ООО «Управляющая компания»

Директор

Заказчик:

_____ А.С. Анисимов