

Договор № М5/_____
управления многоквартирным домом по строительному адресу: Московская область,
г. Раменское, улица Мира, д. 5

Московская область, г. Раменское

«26» января 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Анисимова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
дата рождения _____ года, место рождения _____,
имеющий(ая) паспорт серии _____ № _____ выдан

_____,
дата выдачи _____ года, код подразделения _____,
зарегистрирован(а) по адресу: _____,
собственник жилого помещения № _____, общая площадь жилого помещения _____ кв.м.,
в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Московская область, г. Раменское, улица Мира,
д. 5 (далее – Дом) действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права
серии _____ № _____, выданного

_____,
дата выдачи «_____» _____ 20__ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили
настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

2.1 Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2 По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в пункте 10.3 настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, осуществляет комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, а также от своего имени в интересах и за счет Собственника выполняя функции агента предоставляет коммунальные услуги, перечень которых указан в пункте 3.1.3 настоящего Договора, осуществляет иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, указанную в настоящем Договоре.

2.3 Передача прав на управление Домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

2. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 2 от «26» января 2016 г.), хранящемся в офисе ООО «Управляющая компания» по адресу: Московская обл., г. Раменское, ул. К.Маркса, д. 3а, пом. 19.

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

1.3 Место исполнения настоящего Договора: Московская область, г. Раменское, ул. Мира, д. 5.

1.4 Собственник – лицо (физическое или юридическое), владеющее на праве собственности квартирой/нежилым помещением (далее – квартира/помещение) в Доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах 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.

1.5 Управляющая организация – организация, уполномоченная Общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего

имущества в доме, а также предоставлению коммунальных услуг.

1.6 Состав общего имущества многоквартирного дома утверждается на Общем собрании собственников помещений дома и указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.7 По данному Договору собственник выступает от своего имени и в своих интересах, представитель собственника выступает от имени собственника и в интересах собственника, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в Доме - нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.8 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011, Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, а также иными нормативно-правовыми актами РФ и Московской области и органами местного самоуправления.

3. Права и обязанности Сторон

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1 Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с «01» марта 2016 года и осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, с наибольшей выгодой и в интересах Собственника, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2 Оказывать услуги и работы, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме может быть изменен решением общего собрания собственников помещений Дома или в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.1.3 Круглосуточно бесперебойно предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также иным законным пользователям помещений Собственника), путем выполнения функции Агента, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение в соответствии с п.4.2.
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды.

Для этого, выполняя функции агента, от своего имени и за счет Собственника заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4 Организовывать предоставление услуг, не входящих в состав статьи «содержание и текущий ремонт общего имущества», обусловленных требованиями правил ПБ, Роспотребнадзора и иных уполномоченных органов государственной власти на основании отдельно заключенных договоров.

3.1.5 Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

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

3.1.7 Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных

(общедомовых) приборов учета.

3.1.8 Информировать Собственника (а также иных законных пользователей квартир/помещений) о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.9 Производить начисление и сбор платежей, определенных Приложением № 3 настоящего Договора, обеспечивая выставление платёжного документа:

- извещения-квитанции для физических лиц в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным (извещение-квитанция размещается Управляющей организацией в индивидуальном почтовом ящике собственника на первом этаже жилого дома);

- акта, счета для юридических лиц в срок до 5 числа месяца следующего за расчетным.

3.1.10 Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома. Периодичность проведения работ определяется нормативными и законодательными актами РФ, Московской области и органов местного самоуправления города Раменское. Иные решения по проведению данных или дополнительных работ и услуг, а также периодичность их проведения могут быть согласованы с Управляющей организацией и приняты на общем собрании собственников помещений Дома.

3.1.11 Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах Дома и/или указывать данную информацию на платежных документах.

3.1.12 На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Доме или помещению(ям), принадлежащим лицам, в интересах которых выступает Собственник настоящему Договору.

3.1.13 Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путём вывешивания информации на доску объявлений в установленном законом порядке.

3.1.14 Рассматривать предложения и заявления Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику посредством электронной почты извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа. При этом, при подаче заявления в письменном виде, собственник обязан указать адрес электронной почты для обратного ответа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.15 Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение двух рабочих дней с момента обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные, предусмотренные действующим законодательством документы, при условии отсутствия задолженности перед Управляющей организацией не более 2-х месяцев.

3.1.16 Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных

показаний приборов.

3.1.17 В случае отсутствия Собственника более 1 месяца в квартире, не оборудованной индивидуальными приборами учета и/или оборудованной индивидуальными приборами, не отвечающими установленным требованиям, на основании письменного заявления Собственника о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчета оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения Собственника в этот период, не взимать оплату за соответствующие коммунальные услуги с момента составления техническим специалистом Управляющей организации акта о закрытии и опечатывании соответствующих вентилей в помещении собственника.

3.1.18 Возобновлять расчеты за коммунальные услуги по возвращении Собственника в занимаемое помещение с момента составления техническим специалистом Управляющей организации Акта о приведении вентилей в рабочее состояние.

3.1.19 Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников в полном объеме, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные нужды собственников по решению общего собрания собственников, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в Доме.

3.1.20 Направлять Собственнику или Совету Дома, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Доме.

3.1.21 Предоставлять Собственнику отчет об исполнении настоящего Договора за истекший календарный год до 31 марта очередного календарного года. Отчет представляется в письменном виде и размещается на сайте ООО «Управляющая компания» в сети интернет по адресу: www.Ram-UK.ru, а также на информационных щитах, расположенных в жилых подъездах Дома. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением Многоквартирным домом;

б) список должников – собственников помещений в МКД, несвоевременно или не полностью вносящих плату за жилое (нежилое) помещение и предоставленные коммунальные услуги, размеры сумм задолженности на момент предоставления отчета, а также меры, принятые в целях повышения собираемости. Данные сведения не должны противоречить закону «О защите персональных данных».

3.1.22 За 30 дней до момента расторжения настоящего Договора представить Собственнику отчет о выполнении условий договора. Техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением Домом документы, передать уполномоченному общим собранием собственников лицу или вновь выбранной управляющей организации.

3.1.23 Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Собственника, вносить в техническую документацию изменения на основании документов, предоставленных Собственником.

3.1.24 Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.25 Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26 Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.27 Хранить техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирным домом документы. По письменному запросу собственника в установленные законом сроки предоставлять указанные в настоящем пункте документы для ознакомления.

3.1.28 В течении 30 календарных дней со дня вступления в силу настоящего Договора УК обязуется провести комплексную проверку технического состояния (дефектовку):

несущих и несущих конструкций Дома;

оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества Дома.

Результаты проверки представить в виде актов (дефектной ведомости) Председателю Совета дома.

В течении 45 календарных дней со дня вступления в силу настоящего Договора УК обязуется разработать и согласовать график выполнения текущих работ по устранению замечаний, выявленных в ходе проверки. График утверждается УК, Председателем совета дома и 1 (одним) членом совета дома.

Работы в порядке текущего ремонта, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения не вошедшие в данный график вносятся в очередной квартальный график. Квартальный график утверждается не позднее чем за 10 календарных дней до начала следующего квартала.

Все работы, проведенные в порядке текущего ремонта проводятся в установленные законом сроки, оформляются Актами выполненных работ, которые подписываются УК, Председателем совета дома и 1 (одним) членом совета дома (либо двумя членами совета дома).

3.2 Управляющая организация вправе:

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

3.2.2 Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника согласовав с последними дату и время таких проверок путем направления уведомления.

3.2.3 Проводить проверку сохранности пломб, работоспособность установленных приборов учета потребления коммунальных услуг в помещениях многоквартирного жилого дома.

3.2.4 В случае самовольного повреждения или снятия пломб Собственником, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Раменское Московской области нормативов потребления коммунальных услуг без последующего перерасчета их стоимости вплоть до устранения указанных причин.

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

3.2.6 В случае не представления Собственником до 26 числа текущего месяца (в соответствии с п.п. «(1)» п. 33 «Правил предоставления коммунальных услуг») данных о показаниях индивидуальных приборов, производить расчет размера оплаты услуг исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета. В случае не предоставления данных о показаниях индивидуальных приборов свыше 6 месяцев расчет коммунальных услуг производить с использованием утвержденных на территории города Раменское Московской области нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающих коэффициентов, предусмотренных утвержденными Правительством Российской Федерации с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета на основании п.п. «б» п. 59 «Правил предоставления коммунальных услуг».

3.2.7 Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.8 Взыскивать с Собственника сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.9 В соответствии с действующим законодательством приостанавливать или ограничивать предоставление услуг по настоящему Договору в случае задолженности перед Управляющей организацией более 3-х месяцев, уведомив Собственника путем направления в его адрес телеграммы или заказного письма с уведомлением по месту нахождения его имущества в данном Доме.

3.2.10 Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим Договором.

3.2.11 Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в Доме за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и вносить их на рассмотрение

Собственника в порядке, предусмотренном настоящим Договором и (или) решением общего собрания Собственников.

3.2.12 Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту квартиры Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и текущий ремонт многоквартирного жилого дома и оплачивается Собственником дополнительно, согласно договорной цены.

3.2.13 Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов собственникам;

3.2.14. Выполнять предусмотренные Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, и нормативными актами Московской области:

- требования по содержанию общего имущества в Доме;
- правила пользования и обеспечения сохранности жилых и нежилых помещений в Доме;
- требования по соответствию помещений установленным санитарно-гигиеническим и техническим правилам и нормам, требования пожарной безопасности, и иные нормы законодательства;
- требования по соблюдению прав и законных интересов проживающих в Доме граждан.

3.2.15 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3 Собственник обязан:

3.3.1 Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дом, в том числе плату за услуги и работы по управлению Домом, коммунальные услуги, предоставленные по Договору, а также оплачивать Управляющей организации иные услуги, утвержденные решением общего собрания.

Структура платы по статье «содержание и ремонт общего имущества» определяется в соответствии с положениями настоящего договора и приложений к нему.

3.3.2 Предоставлять Управляющей организации до 26-го числа текущего месяца показания индивидуальных приборов учета путем телефонной связи по номеру 8 (496) 46-7-91-44 или по электронной почте voda-zg@mail.ru

3.3.3 Выполнять предусмотренные Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, и нормативными актами Московской области:

- требования по содержанию общего имущества в Доме;
- правила пользования и обеспечения сохранности жилых и нежилых помещений в Доме;
- требования по соответствию помещений установленным санитарно-гигиеническим и техническим правилам и нормам, требования пожарной безопасности, и иные нормы законодательства;
- требования по соблюдению прав и законных интересов проживающих в Доме граждан.

3.3.4 Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и работников аварийных служб в помещения Дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в Доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций и коммуникаций нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом или нежилом помещении, осмотра приборов учета потребления коммунальных услуг, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время для предотвращения аварийных ситуаций и их последствий.

3.3.5 Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (не более 15 кВт на 1 жилое помещение), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.3.6 Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме, а также о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию

Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.7 Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, в т.ч. не заменять приборы отопления без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8 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 Управляющей организацией.

3.3.9 Производить поверку индивидуальных приборов учета потребления горячего, холодного водоснабжения согласно сроков поверки указанных в паспорте на индивидуальный прибор учета. Индивидуальный прибор учета горячего и холодного водоснабжения принимается в эксплуатацию и пломбируется управляющей организации. Если индивидуальный прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории города Раменское Московской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. Поверка приборов учета производится специализированными организациями. Сроки поверки приборов учета: холодное водоснабжения – 6 лет, горячее водоснабжение – 4 года, отопление – 4 года.

3.3.10 Не производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с Управляющей организацией.

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

3.3.12 При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами, знакомить с проектной и разрешительной документацией на предстоящие работы и согласовывать с Управляющей организацией эти работы в части, касающейся общего имущества Дома.

3.3.13 В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником положений действующего законодательства, Собственник обязан оплатить указанные работы.

3.3.14 Оплачивать вывоз строительных отходов (образующихся вследствие ремонта своего помещения), отходов из картона и крупногабаритной упаковки, сверх установленных разделом 4 платежей, заключив с Управляющей организацией отдельный Договор на оказание услуг.

3.3.15 Не использовать лифты для транспортировки строительного материала и отходов без упаковки.

3.3.16 Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.17 Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

3.4 Собственник вправе:

3.4.1 Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2 Требовать перерасчета размера платы за управление Домом, содержание и ремонт общего имущества в случае не оказания части услуг и (или) не выполнения части работ в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.4.3 Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

3.4.4 Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в порядке, установленном настоящим Договором, а также не реже 1 раза в полгода предоставления отчета об основных выполненных работах и оказанных услугах.

3.4.5 Утверждать на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организацией перечень работ, утверждение которых является исключительной компетенцией общего собрания собственников на будущий календарный год. Утверждать на общем собрании собственников тариф на содержание и ремонт общего имущества.

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

3.4.7 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственников.

4. Стоимость работ и услуг и порядок расчета.

4.1 Собственник производит оплату следующих работ и услуг в рамках Договора:

- услуги и работы в соответствии с «Перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», являющимся Приложением № 2 к настоящему Договору;

- коммунальные услуги, рассчитываемые в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды).

- дополнительных услуг принятых общим собранием собственников.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

Если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, применяется размер платы, утвержденный органом местного самоуправления городского поселения Раменское Московской области исходя из расчета стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома соответствующей степени благоустройства, и изменяется в случае изменения расчётной стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества вышеуказанным органом местного самоуправления либо иным полномочным органом власти.

- стоимостью коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых на законодательном уровне. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

При производстве тепловой энергии для отопления многоквартирного дома с использованием автономной системы отопления, входящей в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного отопления), размер платы за отопление рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на тепловую энергию, используемую для оказания услуги отопления. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для производства тепловой энергии, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

При приготовлении горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома (при отсутствии централизованного приготовления горячей воды) размер платы за горячее водоснабжение рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на холодную воду и тепловую энергию, используемые для приготовления горячей воды. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для приготовления горячей воды, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

4.3 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома и тарифы на оплату коммунальных услуг указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.4 Оплата работ и услуг, перечисленных в п.4.1. настоящего Договора, осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании выставяемого Управляющей организацией платёжного документа.

4.5 Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с

действующим законодательством.

4.6 В случае изменения стоимости работ и услуг, перечисленных в п.4.1. настоящего Договора, Управляющая организация производит перерасчет стоимости работ и услуг со дня вступления изменений в силу. Индексация без согласования с Общим собранием Собственников возможна не чаще одного раза в год в размере, не превышающем официальный уровень инфляции, применяемый для сферы ЖКХ. В случае изменения в установленном порядке тарифа на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта органов государственной власти.

4.7 В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Дома или в ином порядке, установленном общим собранием собственников помещений в доме. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платёжным документом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления платёжного документа.

4.8 Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, а также за коммунальные услуги.

4.9 Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников Дома о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт либо в порядке, установленном Законом Московской области от 01.07.2013г. № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области».

4.10 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Доме изменяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года «*Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*».

Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.3 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном *Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам*, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.4 Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия третьих лиц, привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба.

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

5.5 В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством. Ответственность за третьих лиц, привлеченных для выполнения работ и услуг, перед Собственником несет Управляющая организация.

5.6 Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее

вине, не по вине ее работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.

5.7 В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома. Управляющая организация предупреждает Собственника об истечении указанных сроков не позднее чем за один календарный год.

5.8 Управляющая организация не несет ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органа местного самоуправления о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока. При этом, Управляющая организация обязана донести до ведома Собственников информацию о принятии органами местного самоуправления соответствующих решений, при этом данное решение предоставляется Собственнику или Совету дома по запросу.

5.9 В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в соответствии с действующим законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе обратиться в суд.

5.10 Сторона нарушившая свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, несет ответственность перед другой Стороной и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.11 В случае смены собственника квартиры, Собственник обязан в 5-тидневный срок расторгнуть договор по эксплуатации многоквартирного дома и оказания коммунальных услуг и подписать акт сверки взаиморасчетов об отсутствии задолженности. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника, не предоставил подтверждающие документы, не расторгнул настоящий Договор, а также не подписал акт сверки взаиморасчетов, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

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

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

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинения вреда

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

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2 - 6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

6.2 Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5 Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации».

6.6 Собственник самостоятельно осуществляет контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого может участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ей обязанностей по настоящему Договору или делегировать свои полномочия Совету дома, выбранному общим собранием собственников Дома.

7. Особые условия

7.1 Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в г. Раменское, по заявлению одной из Сторон.

7.2 Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации и организаций, с которыми Управляющая организация заключила договоры, покрываются Собственником дополнительно на основании письменного расчета Управляющей организации в течение 30 дней с момента предъявления расчета с приложением, подтверждающих расчет документов.

8. Форс-мажор

8.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

8.2 Если сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

8.3 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.

8.4 Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено соответствующими государственными органами.

8.5 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.

8.6. Если услуги и работы, входящие в состав тарифа на «содержание и ремонт общего имущества», указанные в приложении 3 не оказаны или не могут быть оказаны по независящим от УК причинам, данные услуги и работы исключаются из платежных документов, предъявляемых Собственнику, на величину стоимости этих услуг и работ.

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1 Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

9.2 Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.2.1 В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, дарения, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации с приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора:

- в случае если Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о не утверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома без изменения количества и (или) качества предоставляемых услуг и работ.

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

9.2.2 По соглашению Сторон.

9.2.3 В судебном порядке.

9.2.4 Договор прекращается в случае ликвидации Управляющей организации.

9.3 Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного заявления за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

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

9.5 Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

10. Срок действия Договора

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

10.2 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, а второй - у Собственника.

10.3 Данный договор вступает в силу с момента подписания и заключен сроком на 2 (два) года.

10.4 При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций настоящего Договора не ограничено.

10.5 Стороны обязаны в 10-тидневный срок информировать друг друга об изменениях адресов, банковских и почтовых реквизитов, фамилий, имен, отчеств, паспортных данных (Управляющая

организация путем размещения изменений на официальном сайте www.ram-uk.ru, Собственник на e-mail 4679144@mail.ru или путем подачи заявления в офис Управляющей организации).

10.6 Стороны договорились считать действительными документы, направленные посредством факсимильной связи, электронной почты вплоть до получения оригиналов таких документов.

Договор содержит 7 приложений на 18 страницах:

Приложение № 1 – «Характеристика многоквартирного дома»

Приложение № 2 – «Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

Приложение № 3 – «Тарифы с 01.03.2016 г.»;

Приложение № 4 – «Предельные сроки устранения дефектов, выявленных в процессе эксплуатации общего имущества собственников помещений в МКД»;

Приложение № 5 – «Акт разграничения принадлежности и ответственности за инженерные сети приборы, оборудование их ремонт, замену и функционирование»;

Приложение № 6 – «Правила пользования жилыми помещениями».

Приложение №7 – «Отчет управляющей организации»

11. Реквизиты и подписи сторон

Собственник: _____

дата рождения _____ года, место рождения _____,
имеющий(ая) паспорт № _____ выдан _____, дата
выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу:

Тел. _____

_____/_____

Управляющая организация: ООО «Управляющая компания»

Юридический адрес: 140102, М.О., г. Раменское, ул. К.Маркса, д. 3А, пом. 19

ИНН 5040059338; КПП 504001001; БИК 044583685

«СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва, к/с 30101810600000000685;

Р/с 40702810000140000002, ОКПО 70438608; ОГРН 1035007927107;

Тел/факс: 8 (49646) 7-02-53, тел. бухгалтерии: 8 (49646) 7-91-44

Сайт: ram-uk.ru Эл. почта: info@ram-uk.ru, 4679144@mail.ru

Директор _____/А.С. Анисимов/

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Раменское,
ул. Мира, д. 5

**Характеристика многоквартирного дома
№ 5 по ул. Мира г. Раменское**

Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора

- 1) общая площадь жилых и нежилых помещений _____ кв.м.;
- 2) кадастровый номер дома _____;
- 3) серия _____;
- 4) год постройки _____;
- 5) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- 6) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ кв.м.;
- 7) кадастровый номер земельного участка _____.

Состав общего имущества многоквартирного дома

| № п/п | Наименование элементов | Описание элементов | Техническое состояние элементов |
|-----------|---------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| 1. | Подъезд | | |
| 1.1. | Отопительные приборы | | |
| 1.2. | Оконные блоки | | |
| 1.3. | Дверные блоки | | |
| 1.4. | Пол | | |
| 1.5. | Внутренняя отделка стен | | |
| 1.6. | Потолок | | |
| 1.7. | Электропроводка и электрооборудование | | |
| 1.8. | Информационный стенд/доска объявлений | | |
| 1.9. | Ограждения лестничного марша | | |
| 1.10. | И др. | | |
| 2. | Технический этаж | | |
| 2.1. | Система отопления | | |
| 2.2. | Переходные трапы (мостики) | | |
| 2.3. | Дверные блоки | | |
| 2.4. | Вентиляционная система | | |
| 2.5. | Освещение | | |
| 2.6. | И др. | | |
| 3. | Подвал, техническое подполье | | |
| 3.1. | Инженерные коммуникации | | |
| 3.2. | Дверные блоки | | |
| 3.3. | Слуховые окна | | |
| 3.4. | Освещение | | |
| 3.5. | И др. | | |
| 4. | Фундамент | | |
| 5. | Капитальные стены | | |
| 6. | Перегородки | | |
| 7. | Перекрытия | | |
| 7.1. | Межэтажные | | |
| 7.2. | Подвальные | | |
| 7.3. | И др. | | |

| | | | |
|------------|---|--|--|
| 8. | Фасад | | |
| 9. | Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.) | | |
| 10. | Крыша | | |
| 11. | Лифты | | |
| 12. | Мусоропровод | | |
| 13. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | | |
| 13.1. | Электроснабжение | | |
| 13.2. | Холодное водоснабжение | | |
| 13.3. | Горячее водоснабжение | | |
| 13.4. | Водоотведение | | |
| 13.5. | Газоснабжение | | |
| 13.6. | Отопление | | |
| 13.7. | И др. | | |
| 14. | Крыльца | | |
| 15. | Вентиляция | | |
| 16. | Внешнее благоустройство территории | | |
| 16.1. | Тротуары | | |
| 16.2. | Постройки | | |
| 16.3. | Площадки (детская, спортивная и др.) | | |
| 16.4. | И др. | | |
| | | | |
| | | | |

**Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Раменское, ул.
Мира, д. 5**

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ,
необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном
доме**

***1. Работы, необходимые для надлежащего содержания
несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов,
перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих
элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок,
внутренней отделки, полов) многоквартирных домов***

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
 - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
 - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
 - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
 - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
 - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
 - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;
 - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
 - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
 - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
 - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водопримемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техническом этаже;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания
оборудования и систем инженерно-технического обеспечения,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых технических этажей, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

19. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежеснежившего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

20. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.

21. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

22. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

23. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме № 5
по ул. Мира г. Раменское**

| № п/п | Наименование работ | Периодичность | |
|--|---|---|--|
| I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования | | | |
| 1. | Подметание полов во всех помещениях общего пользования | 6 раз(а) в неделю | Но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: |
| 2. | Влажная уборка первого этажа, кабины лифта | 2 раза в день, в зимнее время по мере загрязнения. | |
| 3. | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | По мере необходимости | |
| 4. | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования | По мере необходимости | |
| 5. | Уборка тех.этажа и подвального помещений | 2 раз(а) в год | |
| 6. | Подготовка зданий к праздникам | 1 раз(а) в год | |
| II Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома | | | |
| 8. | Подметание земельного участка в летний период | 6 раз в неделю | |
| 9. | Полив тротуаров | По мере необходимости | |
| 10. | Уборка мусора с газона, очистка урн | 6 раз в неделю | |
| 11. | Уборка мусора на контейнерных площадках | 6 раз в неделю | |
| 12. | Полив газонов | По мере необходимости | |
| 13. | Стрижка газона | По мере необходимости | |
| 14. | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости | |
| 15. | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период | |
| 16. | Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов | 6 раз в неделю | |
| 17. | Сдвигка и подметание снега при снегопаде | По мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада | |
| 18. | Ликвидация скользкости | По мере необходимости | |
| 19. | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | По мере необходимости | |
| 20. | | | |
| III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора | | | |
| 21. | Вывоз твердых бытовых отходов | По мере необходимости | |
| 22. | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости | |
| 23. | | | |
| IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации | | | |

| | | | |
|--|---|---|--|
| 24. | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне- летний период | |
| 25. | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости | |
| 26. | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| 27. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне- зимний период | |
| 28. | | | |
| V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт | | | |
| 29. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1) | Прочистка канализационного лежачка по мере необходимости Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 2 проверки в год Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 2 раза в год | |
| 30. | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности | |
| 31. | Поверка и ремонт коллективных приборов учета | По мере необходимости, но не реже установленной законодательством периодичности | |
| 32. | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | Ежедневно круглосуточно | |
| 33. | Обслуживание ламп-сигналов | Ежедневно круглосуточно | |
| 34. | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно | |
| 35. | Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль | Согласно требованиям технических регламентов | |
| 36. | | | |
| VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения | | | |

| | | | |
|--------------------|--|---|--|
| 37. | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2) | На системах водоснабжения, теплоснабжения приступить к устранению незамедлительно; на системах канализации приступить к устранению незамедлительно; на системах энергоснабжения приступить к устранению незамедлительно диспетчером | |
| 38. | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) | | |
| VII. Прочие услуги | | | |
| 39. | Дератизация | 1 раз в год | |
| | | | |
| | | | |

**Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Раменское, ул. Мира, д. 5**

Состав и размер тарифа на содержание и ремонт общего имущества

| п/п | Вид услуги по эксплуатации жилого фонда | Плата за 1 кв.м. площади в месяц (руб./мес.) |
|--------------------------------------|--|--|
| | Вывоз и захоронение ТБО, уборка контейнерных площадок | 3,38 |
| | Санитарное содержание мест общего пользования в МКД, содержание придомовой территории, дератизация и дезинсекция | 4,79 |
| | Содержание лифтов | 5,07 |
| | Тех.обслужив.инженерн.оборудования и констр.элементов зданий | 7,15 |
| | Содержание системы пожарной безопасности, система автоматического пожаротушения | 2,82 |
| | Эксплуатация системы АСКУЭ | 0,78 |
| | Эксплуатация систем ОДПУ | 0,24 |
| | Обслуживание ИТП | 2,54 |
| | Обслуживание системы видеонаблюдения, доступа на территорию | 0,70 |
| | Услуги консьержей | 8,36 |
| | Общехозяйственные расходы | 3,06 |
| | Прочие затраты (Налогообложение (единый налог при УСН), экологические взносы, рентабельность УК) | 4,13 |
| | Текущий ремонт, включая аварийно-восстановительные работы | 4,93 |
| ИТОГО по содержанию и ремонту | | 47,95 |

ТАРИФЫ НА ОПЛАТУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ С 01.03.2016 Г.¹

| № п/п | Статьи затрат | Ед. изм. | Тариф (руб.) |
|-------|------------------------|-----------|------------------------|
| 1. | Электроэнергия | кВт./час. | Т1 – 3,69 Т2 – 1,25 |
| 2. | Горячая вода | куб.м., | 24,89 |
| | холодная вода | | по факту |
| | подогрев холодной воды | | |
| 3. | Холодная вода | куб.м. | 24,89 |
| 4. | Водоотведение | куб.м. | 29,56 |
| 5. | Отопление | Гкал | по факту |

НОРМАТИВЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ С 01.09.2015 Г.²

| № п/п | Вид коммунальной услуги | Ед. изм. | Норматив потребления в мес., на 1 чел. |
|-------|-------------------------|----------|--|
| 1. | Горячее водоснабжение | куб.м. | 3,998 |
| 2. | Водоснабжение | куб.м. | 4,669 |
| 3. | Водоотведение | куб.м. | 8,378 |

¹ В соответствии с Распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области № 148-Р от 19.12.2014 г., № 69-Р от 19.06.2015 г., № 149-Р от 19.12.2014 г., № 150-Р от 18.12.2014 г., № 141-Р от 15.12.2014 г.

² В соответствии с Постановлением Главы Раменского муниципального района от 24 октября 2008 года № 3073 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг для населения Раменского муниципального района»

**Приложение № 4
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Раменское,
ул. Мира, д. 5**

**Предельные сроки устранения дефектов, выявленных в процессе эксплуатации
общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме
по строительному адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Мира, д. 5**

| Неисправности конструктивных элементов и оборудования | Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером |
|---|--|
| I. Аварийные работы | |
| Протечки в отдельных местах крыши (кровли) | Не более 1 суток (локализация) Восстановительные работы – в кратчайшие сроки в сухую погоду |
| Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения | Не более 1 суток |
| Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием) | Немедленно |
| Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильника | Не более 6 часов |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения | Не более 3 часов |
| Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах | Немедленно |

| | |
|--|---|
| внутридомовой электрической сети) | |
| II. Прочие непредвиденные работы | |
| Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен | Не более 5 суток |
| Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами | Немедленное принятие мер безопасности |
| Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах | Не более 3 суток |
| Замена, ремонт разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: | |
| а) в зимнее время | Не более 2 суток |
| б) в летнее время | Не более 5 суток |
| Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах) | Не более 1 суток |
| Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению | Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | Не более 3 суток |
| Неисправности лифта | Немедленное сообщение диспетчеру, специализированной компании |
| Неисправности оборудования мусоропроводов | Не более 1 суток |

**Приложение № 5
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Раменское,
ул. Мира, д. 5**

**АКТ
разграничения принадлежности и ответственности за инженерные сети, приборы, оборудование их
ремонт, замену и функционирование.**

Электроснабжение

ООО «Управляющая компания» содержит в исправном состоянии в ВРУ приборы учета потребления электроэнергии, автоматические выключатели, рубильники, коммутационные цепи, КИП и А общедомового назначения. В жилом доме подводящие кабели от ВРУ до этажного РЩ, в РЩ коммутационную проводку до автоматического выключателя и сам автоматический выключатель на квартиру, электропроводка общедомового назначения с приборами освещения мест общего пользования и коммуникационным оборудованием.

В собственности и зоне ответственности собственника жилого помещения находятся: электрическая проводка от отключающего автомата, находящегося в ведении и обслуживании ООО «Управляющая компания», до распределительного устройства потребления электрической энергии, счетчик учета потребления электрической энергии и последующие отключающие устройства и электропроводка с электрической арматурой находящейся в квартире, бытовые электроприборы и электрооборудование.

Отопление

В зону ответственности ООО «Управляющая компания» отопительной системы жилого дома входят тепловой узел с общедомовыми приборами учета расхода теплоносителя, задвижки, КИП и А, лежаки в подвале и стояки от них.

В зону ответственности собственника квартиры входят индивидуальный тепловой счетчик с запорной арматурой перед ним, регуляторы температуры, а также трубопроводы, краны и приборы отопления находящиеся в квартире

Горячее и холодное водоснабжение

В зону ответственности ООО «Управляющая компания» системы горячего и холодного водоснабжения жилого дома входят: узел учета расхода горячей воды, узел учета расхода холодной воды, задвижки, КИП и А, лежаки в подвале и стояки от них, кроме участков стояков самовольно переоборудованных собственником жилого помещения.

В зону ответственности собственника квартиры входят самовольно переоборудованные стояки, счетчики учета расхода горячей и холодной воды, запорная арматура перед счетчиками, а также все квартирные водопроводы, запорная арматура, приборы и оборудование горячего и холодного водораспределения.

Водоотведение

В зону ответственности ООО «Управляющая компания» входят лежаки, стояки с ответвлениями на квартиру (Ø 110).

В зону ответственности собственника квартиры входят все квартирные канализационные трубопроводы с сантехническими приборами и сантехническим оборудованием.

**Приложение № 6
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Раменское,
ул. Мира, д. 5**

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

1. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования Квартирой в Жилом доме, расположенном по строительному адресу: М.О. г. Раменское, ул. Мира, д. 5

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.

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

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

6. В качестве пользователя Квартирой Собственник 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 Собственник должен сообщить о нем незамедлительно в пожарную охрану, принять возможные меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара. Не использовать лифт при эвакуации вовремя 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 Собственника 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, насекомых и пресмыкающихся. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Не допускать выгула домашних животных на детских площадках придомовой территории. При содержании домашних животных Собственник несет полную гражданско-правовую ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне Квартиры.

6.6. Во время проведения Собственником последующих (повторных) ремонтных работ в Квартире, не связанных с работами проводимыми Собственником 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 Управляющей организации квитанции об оплате за вывоз строительного мусора.

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

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

6.8. Предоставить Управляющей организации в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству Квартыры Собственника для оформления письменно согласования с Управляющей организацией 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 Квартыры.

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 Квартыре (*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 Управляющей организацией (*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 Управляющей организацией.

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

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 Квартыре путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в Квартыре, самостоятельно, силами Управляющей организации или сторонних организаций.

6.18. Своевременно информировать Управляющую организацию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в Квартыре и в местах общего пользования в Жилом доме и Домовладении. При необходимости размещать соответствующую заявку у Управляющей организации или в круглосуточной диспетчерской службе Управляющей организации:

6.19. В случае длительного отсутствия Собственника в Квартыре, самостоятельно перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, а также сообщать

Управляющей организации контактные телефоны, по которым можно связаться с Собственником 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.

6.21. Допускать в Квартиру представителей Управляющей организации, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электроснабжения, 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. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

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

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

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

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

11. В случае порчи или повреждения Общего имущества, а также имущества других собственников, имущества Управляющей организации или третьих лиц в результате не добросовестного исполнения Собственником требований настоящих Правил, разрушения Собственником 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 Собственником, Собственник возмещает убытки в добровольном или судебном порядке.

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

**Приложение № 7
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Раменское,
ул. Мира, д. 5**

**Отчет Управляющей организации ООО «Управляющая компания»
о выполненных работах и предоставленных услугах по многоквартирному дому
по адресу г. Раменское, ул. Мира, д. 5 за 20__ год**

| Наименование | Обслуживаемый объем |
|--------------------------------------|---------------------|
| Общая площадь жилых помещений, м2 | |
| Общая площадь не жилых помещений, м2 | |
| Площадь МОП, м2 | |
| Площадь придомовой территории, м2 | |

| | Содержание и текущий ремонт, руб. |
|---|-----------------------------------|
| Долг на начало года | |
| Начислено | |
| Оплачено собственниками жилых помещений | |
| Получено доходов от предоставления общего имущества | |
| Затрачено | |
| Остаток | |

| Статьи расходов | Сумма затрат, руб. | |
|--|--------------------|------|
| | план | факт |
| Содержание общего имущества МКД | | |
| Вывоз и захоронение ТБО, уборка контейнерных площадок | | |
| Санитарное содержание мест общего пользования в МКД, содержание придомовой территории, дератизация и дезинсекция | | |
| Содержание лифтов | | |
| Тех.обслужив.инженерн.оборудования и констр.элементов зданий | | |
| Содержание системы пожарной безопасности, система автоматического пожаротушения | | |
| Эксплуатация системы АСКУЭ | | |
| Эксплуатация систем ОДПУ | | |
| Обслуживание ИТП | | |
| Обслуживание системы видеонаблюдения, доступа на территорию | | |
| Услуги консьержей | | |
| Общехозяйственные расходы | | |
| Прочие затраты (Налогообложение (единый налог при УСН), экологические взносы, рентабельность УК) | | |
| Текущий ремонт, включая аварийно-восстановительные работы | | |