

Договор №
управления многоквартирным домом по адресу: Московская область,
г. Раменское, ул. Приборостроителей, д. 12

Московская область, г. Раменское

« ____ » _____ 201__ года

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

Собственник (ФИО гражданина или юридическое лицо)

(паспортные данные физического лица или полномочия подписанта если юридическое лицо)

зарегистрирован (а): _____

(регистрация физического лица на момент заключения договора)

являющ____ собственником жилого (или нежилого) помещения № _____, в многоквартирном доме, расположенного по адресу: 140103, Московская область, г. Раменское, ул. Приборостроителей, д. 12 (далее – Дом) на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии _____ № _____ от «__» _____ 20__ года, выданного _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, указанного в протоколе от «__» _____ 2015г. № ____ и хранящегося в ООО «УК «Зеленый город» по адресу: Московская обл., г. Раменское, ул. Свободы, д.4, оф.21.

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

1.3. 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.

1.4. 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 и иными нормативными и правовыми актами РФ и Московской области.

2. 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. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление определяется в соответствии с законодательством.

2.4. Зоны ответственности, в части аварийных ситуаций и ремонтных работ Управляющей организации и Собственника указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства либо по решению общего собрания собственников помещений в Доме. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством или не в полном объеме Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Собственником в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку от Собственника на его устранение.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также иным законным пользователям помещений Собственника) 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) водоотведение;
- г) отопление.

Для этого от своего имени 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. Информировать Собственников о заключении вышеуказанных договоров и порядке оплаты услуг, а также в случае запроса Совета дома предоставлять копии данных договоров.

3.1.5. Предоставлять иные услуги если они предусмотрены решением общего собрания собственников.

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

3.1.7. 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.

3.1.8. 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.

3.1.9. 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.

3.1.10. Выставлять Собственнику счета за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим, за который производится оплата в размере, установленном в Приложении № 2 соответствии с настоящим Договором, по требованию производить сверку платежей по настоящему Договору.

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

3.1.12. Рассматривать предложения и заявления Собственника в срок не более 30 дней, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. 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.

3.1.13. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день 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.

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

показаний приборов.

3.1.15. 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.

3.1.16. 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.

3.1.17. 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.

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

3.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год до 30 апреля следующего календарного года. Собственник может ознакомиться с указанным отчетом в офисе Управляющей организации по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Свободы, д.4, оф. 21 либо на сайте ООО «УК «Зеленый город» в сети интернет по адресу: www.Ram-UK.ru, а также на информационных щитах, расположенных в жилых подъездах Дома.

3.1.20. 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.

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику и пользователям помещений в Доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

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

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

3.1.24. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

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.

3.2. 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, в том числе 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 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. «В» п.34 «Правил предоставления коммунальных услуг») данных о показаниях индивидуальных приборов, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Раменское Московской области нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

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. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за содержание и ремонт мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе плату за услуги и работы по управлению Домом, коммунальные услуги, а также оплачивать Управляющей организации иные услуги, предоставленные по Договору.

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.

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 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.

3.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

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 организацией. Если индивидуальный прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории города Раменское Московской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

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 настоящего Договора и (или) действующего законодательства, Собственник обязан оплатить указанные работы.

3.3.14. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.

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. Самостоятельно осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого 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.

3.4.6. 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.

3.4.7. 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 по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, в соответствии с «Перечнем работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома», являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору;

коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение).

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома и придомовой территории;

- стоимостью коммунальных услуг;

- стоимость дополнительных услуг принятых общим собранием собственников.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению на один календарный год либо до момента утверждения иного тарифа на Общем собрании Собственников или индексации на основании утвержденного уполномоченными государственными органами индекса инфляции.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям индивидуальных приборов учета. При отсутствии индивидуальных приборов учета или использовании не поверенных индивидуальных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в городе Раменское Московской области в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома и тарифы на оплату коммунальных услуг указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.5.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на каждый последующий календарный год в соответствии с письмом Минрегионразвития от 06.03.2009 года № 6174-АД/14 может быть проиндексирован Управляющей организацией в зависимости от изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и других объективных причин без утверждения общим собранием. Максимальный индекс изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на каждый последующий календарный год, равен максимальному индексу, устанавливаемому на законодательном уровне.

4.5.2. Решение общего собрания собственников помещений о неутверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома без изменения количества и (или) качества предоставляемых услуг и работ может являться основанием для одностороннего отказа Управляющей организацией от исполнения настоящего Договора.

4.6. 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 выставляемого Управляющей организацией платёжного документа, в котором указываются:

- стоимость оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме;

- стоимость оказанных коммунальных услуг;

- сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды;

- сумма пени, определенная в соответствии с условиями раздела 5 настоящего Договора.

- стоимость иных услуг, предусмотренных настоящим договором, дополнительными соглашениями к нему или иными договорами.

Собственники могут оплатить без комиссии услуги по содержанию и ремонту и коммунальные услуги в кассе Управляющей организации по адресу: Московская обл., г. Раменское, ул. Свободы, д. 4, 2 этаж. Режим работы указан на сайте Управляющей организации и на информационных стендах в подъездах МКД.

4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. 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. 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.

4.9. 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.

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

4.11. 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».

4.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством РФ.

4.13. 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.

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.

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.

5.9. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.10. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией 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 взаиморасчётов 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 взаиморасчётов, 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 30 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».

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, с обязательным соблюдением досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров.

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.

7.3. В случае передачи Дома в эксплуатацию другому уполномоченному лицу Собственник согласен на перевод долга по настоящему договору Управляющей организацией этому лицу.

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.

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, аренды и пр.) путем уведомления в течение 2 месяцев 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 три 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 три 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 неутверждении 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 другой - у Собственника.

10.3. Договор заключен на срок 1 (Один) год. Данный договор в соответствии со статьей 425 ГК РФ распространяет свое действие на правоотношения возникшие с «___» _____ 2014 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 своевременно информировать друг друга об изменениях адресов, банковских и почтовых реквизитов, фамилий, имен, отчеств, паспортных данных.

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

11. Организация общего собрания

11.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Советом дома по представлению Управляющей организацией.

11.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания путем помещением информации на доске объявлений.

11.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания путем помещения информации на доске объявлений. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

Договор содержит 5 приложений на 10 страницах:

Приложение № 1 – «Акт разграничения принадлежности и ответственности за инженерные сети приборы, оборудование их ремонт, замену и функционирование»;

Приложение № 2 – «Тарифы на 2015 г.»;

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

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

Приложение № 5 – «Правила пользования жилыми помещениями».

11. Реквизиты сторон

Собственник:

Управляющая организация: ООО «УК «Зеленый город»

Юридический адрес: 140103, М.О., г. Раменское, ул. Свободы, д. 4, офис 21

ИНН 5040127997; КПП 504001001; Р/с 40702810640020011313, БИК 044525225

В ОАО «Сбербанк России», К/с 3010181040000000225, ОКПО 56816328, ОГРН 1035040012766

Тел/факс: 8 (49646) 7-02-53, тел. бухгалтерии: 8 (49646) 7-03-43

Сайт: ram-uk.ru Эл. почта: info@ram-uk.ru

12. Подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «УК «Зеленый город»

Директор

Собственник:

_____ А.С. Анисимов

**Приложение № 1
к Договору № __ управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область,
г.Раменское, ул.Приборостроителей, д.12**

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

Электроснабжение

ООО «Управляющая компания» содержит в исправном состоянии, эксплуатирует и производит ремонт подводящих кабелей от ТП до ВРУ жилого дома. 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 (63А) на квартиру.

В собственности и зоне ответственности собственника жилого помещения находятся: электрическая проводка от отключающего автомата, находящегося в ведении и обслуживании ООО «Управляющая компания», до счетчика учета 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 приборами учета расхода теплоносителя, задвижки, КИП и А, лежаки в подвале и стояки от них с кранами на поэтажную разводку отопительной системы (радиаторы отопления), кроме участков стояков самовольно переоборудованных собственником жилого помещения.

В зону ответственности собственника квартиры входят самовольно переоборудованные стояки, регуляторы температуры, 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 с кранами, врезки от стояков с кранами на квартиру, полотенцесушители, кроме участков стояков самовольно переоборудованных собственником жилого помещения.

В зону ответственности собственника квартиры входят самовольно переоборудованные стояки, счетчики учета расхода горячей и холодной воды, 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, соединения трубопроводов с сантехническими приборами, сантехническое оборудование, ванные душевые кабины, раковины, унитаз со сливным бачком, запорная арматура.

Приложение № 2
к Договору № ___ управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область,
г.Раменское, ул.Приборостроителей, д. 12

ТАРИФЫ С 2015 Г.

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С 2015 Г.**

№ п/п	Статьи затрат	Ед. изм.	Тариф (руб.)	Стоимость содержания и текущего ремонта общего имущества (руб.)
1.	Содержание и ремонт общего имущества (в том числе вывоз ТБО)	кв.м.		

ТАРИФЫ НА ОПЛАТУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ С 2015 Г.¹

№ п/п	Статьи затрат	Ед. изм.	Тариф (руб.)
1.	Горячая вода	куб.м.,	139,00
2.	Холодная вода	куб.м.	23,14
3.	Водоотведение	куб.м.	27,03
4.	Отопление	кв.м.	по факту

НОРМАТИВЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ С 2015 Г.²

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Ед. изм.	Норматив потребления в мес., на 1 человека
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 от 19.12.2013г. № 150-Р «Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения для организаций водопроводно-канализационного хозяйства», от 20.12.2013г. № 151-Р «Об установлении тарифов на горячую воду», от 20.12.2013г. № 152-Р «Об установлении тарифов в сфере теплоснабжения»

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 № 3
к Договору № ____ управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область,
г.Раменское, ул.Приборостроителей, д.12

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

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

<i>n/n</i>	<i>Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование</i>	<i>Расчетное количество осмотров в год</i>
2.2.1.	Вентиляционные каналы и шахты	1

2.2.1.1.	В МКД вентшахты	1
2.2.1.2.	Оголовки	1
2.2.2.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация	По мере необходимости
2.2.2.1.	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	1
2.2.2.2.	Система внутреннего водоотвода с крыш	2
2.2.3.	Система центрального отопления	1
2.2.4.	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1
2.2.5.	Осмотр электрической сети в подвале, на техническом этаже, крыше	ежеквартально
2.2.6.	Осмотр ВРУ, вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2
2.2.7.	Утилизация люминесцентных и энергосберегающих ламп	1
2.2.8.	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров	По мере необходимости

2.3. Подготовка к сезонной эксплуатации:

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

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

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

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

2.3.1.4. Ремонт просевших отмосток (по мере необходимости).

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

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

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

2.3.2.3. Восстановление теплоизоляции трубопроводов, на техническом этаже, в подвальном помещении (по мере необходимости).

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

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

2.3.2.6. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков в подвальном помещении и на техническом этаже (по мере необходимости).

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

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

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

2.4. Санитарное содержание:

2.4.1. Уход за зелеными насаждениями - покос газонов (по мере необходимости).

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

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

2.4.4. Уборка и очистка придомовой территории:

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

2.4.4.2. Зимняя уборка (ежедневно).

2.4.5. Сухая уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений (ежедневно).

2.4.6. Мытье окон, дверей, стен на лестничных клетках и местах общего пользования (2 раза в год).

2.4.7. Влажная уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений (1 раз в неделю, первый этаж – 6 раз в неделю).

2.4.8. Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвале, технических подпольях (по плану 1 раз в квартал и по мере необходимости).

2.5. Текущий ремонт.

2.5.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвал.

2.5.2. Восстановление архитектурных элементов; смена участков ремонт и окраска фасадов.

2.5.4. Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

2.5.5. Ремонт оконных и дверных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования.

2.5.7. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты-козырьки) над

входами в подъезды, подвалы.

2.5.9. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

2.5.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.

2.5.11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки МКД, а также стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.

2.5.12. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения МКД за исключением внутриквартирной электропроводки и электрооборудования.

2.5.13. Косметический ремонт мест общего пользования МКД. График и объемы проведения косметического ремонта определяются на ежегодном общем собрании жильцов многоквартирного дома при участии Управляющей организации.

**Приложение № 4
к Договору № ___ управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область,
г. Раменское, ул. Приборостроителей, д.12**

**Предельные сроки устранения дефектов, выявленных в процессе эксплуатации
общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме
по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Приборостроителей, д. 12**

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 внутридомовой электрической сети)	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов,	Немедленное принятие мер безопасности

установленных на фасадах, со стенами	
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 ЗАО Фирма «ЛИФТРЕМОНТ»
Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток

**Приложение № 5
к Договору № ___ управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область,
г. Раменское, ул. Приборостроителей, д. 12**

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

1. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования Квартирой в Жилом доме, расположенном по адресу: М.О. г. Раменское, ул. Приборостроителей, д. 12

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 Квартиры (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 Квартиры 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 Квартиры.

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

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

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

6.13. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с 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 прямо-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 Квартире путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в Квартире, самостоятельно, силами Управляющей организации или сторонних организаций.

6.18. Своевременно информировать Управляющую организацию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в Квартире 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 Квартире, 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.