

Договор № СШ44/_____

управления многоквартирным домом по строительному адресу: Московская область,
г. Раменское, Северное шоссе, д. 44

Московская область, г. Раменское

«___» _____ 2015 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

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

_____,
дата выдачи _____ года, код подразделения _____,

зарегистрирован(а) по адресу: _____,

будущий собственник жилого помещения № _____, общая площадь жилого помещения

_____ кв.м., в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Московская область, г.

Раменское, Северное шоссе, д. 44 (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. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № _____ от «___» _____ 20___ г.), хранящемся в офисе ООО «УК «Зеленый город» по адресу: Московская обл., г. Раменское, ул. К.Маркса, д. 3а, пом. 16.

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

1.3 Место исполнения настоящего Договора: Московская область, г. Раменское. Ул. Северное шоссе, д. 44.

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.

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 услуги выполняя функции Агента, а также иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Дома регулируются отдельным договором.

2.3 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, 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) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды.

Для этого 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 иных услуг (видеонаблюдение, установку домофона, вывоз ТБО и КГМ, строительного мусора) обусловленных требованиями правил ПБ и Роспотребнадзора 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 10 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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 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 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 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. Карла Маркса, д.3А (2 этаж) 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.

3.1.22 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.

3.2 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. «к(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 неплательщиков 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 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 цене.

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;
- для начисления платы за содержание и ремонт и коммунальные услуги, а также для подготовки доставки платежных документов и иные услуги Собственнику.

3.2.14 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 дома, 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.

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 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, регуливающую 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 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 Оплачивать вывоз строительных отходов (образующихся вследствие ремонта своего помещения), отходов из картона и крупногабаритной упаковки, сверх установленных разделом 4 платежей, заключив с Управляющей организацией, либо иной организацией, имеющей соответствующее разрешение на данный вид деятельности, 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:

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

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

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 помещения. Размер платы за содержание и ремонт помещения 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 жилого помещения, 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 топливо, используемое для производства тепловой энергии. 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 топливо, 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.

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

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.

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. 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 размере одной трети 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 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 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, 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 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.

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 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 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 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 6 приложений на 14 страницах:

Приложение № 1 – «Состав общего имущества многоквартирного дома»

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

Приложение № 3 – «Тарифы с _____ 2015 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».

12. 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 «УК «Зеленый город»

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

ИНН 5040127997; КПП 504001001; БИК 044525225

В ОАО «Сбербанк России», к/с 30101810400000000225;

Р/с 40702810640020011313, ОКПО 56816328; ОГРН 1135040012766;

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,
Северное шоссе, д. 44

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: Московская область, г. Раменское,
ул. Северное шоссе, д. 44

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество - м2.
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт – 4 шт.
Технические этажи	Площадь – 521м2 Материал пола –выравнивающий слой из армированного цем. песчаного раствора
Цокольный этаж	Количество – 1 шт. Площадь пола – 521 м2 Материал пола – бетонный. Перечень инженерных коммуникаций имеющихся в подвале: 1.водопровод 2.канализация 3.кабельный канал 4.теплоснабжения
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Монолитный железобетонный по свайному основанию
Фасад	Навесная вентилируемая система «Мраморок» и облицовочный кирпич
Перекрытия	Монолитные железобетонные плиты толщиной – 200мм Количество этажей – 23
Крыши	Количество – 1 шт. Чердачная, рулонная, с внутренним водостоком
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 127 шт. из них: металлических – 127шт.
Окна	ПВХ профиль с двухкамерными стеклопакетами, остекление балконов и лоджий – алюминиевый профиль с однокамерным стеклопакетом.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 4 шт. В том числе: Грузоподъемность 400 кг. - 2шт. 1000кг. -2шт. Площадь кабин –1.24 м2 и -2.31 м2 соответственно
Мусоропровод	Количество – 1 шт. Количество загрузочных устройств - 23 шт. Контейнеры – 3 шт.(V=0.8м3)
Водосточные трубы	Трубы стальные электросварные Трубы пластмассовые канализационные ПВХ. Трубы напорные полиэтиленовые. Крепление стояка
Системы дымоудаление	Количество – 3 шт. Клапан дымоудаления поэтажный с электроприводом - 46 шт.
Сети электроснабжения	
Сети теплоснабжения	1. Трубы стальные водогазопроводные 2.Трубы стальные электросварные: В знаменателе трубы в изоляции (K-FLEX) Труба для гильз Неподвижная опора

	Крепление для водогазопроводных труб
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	<ol style="list-style-type: none"> 1.Кран шаровой полнопроходной муфтовый с «ручкой-рычагом»: 2.Кран шаровой полнопроходной муфтовый (спускн.): 3. Кран шаровой полнопроходной муфтовый (воздух): 4.Ручной балансировочный клапан: 5.Фильтр магнитный фланцевый Ду65 6.Кран ручной фланцевый Ду65 7.Кран для манометра 8.Термометр стеклянный технический прямой с оправой 9.Манометр, показывающий до 16 кгс\см2 10. Манометр, показывающий до 10 кгс\см2 11.Автоматический комбинированный балансировочный клапан с измерительными ниппелями: 12.Паронитовая прокладка кольцевая: 13.Клапан терморегулятора с повышенной пропускной способностью 14.Термостатический элемент серии 2000 RA 2940 15.Кран шаровой полнопроходной муфтовый с «ручкой-рычагом» Ду20 16.Переход стальной приварной Ду65\Ду40 17. Фланец стальной приварной Ду65 18. Фланец стальной приварной Ду40 19.Воздухосборник горизонтальный проточный с плоским днищем 20.Швеллер N 14 L=1500 мм 21.Уголок 50x50x5 L=450 мм 22.Опора ОПБ2-76 23.Опора неподвижная: 24.Опора скользящая: 25. Опорная подушка ОП-1(200x200) 26.Опорная подушка ОП-2(200x300) 27.Кронштейн анкерный 28.Клапан для выпуска воздуха ручной G1\2”(кран Маевского) 29.Клапан терморегулятора с предварительной настройкой RA-N Ду20 30.Фильтр прямой сетчатый муфтовый: Ду15 31.Уголок 75x5 L=100мм
Конвекторы (радиаторы)	1.Радиатор -23 шт.
Полотенцесушители	Количество 174 - шт.
Трубопроводы горячей воды	<ol style="list-style-type: none"> 1. Трубы из стальные водогазопроводные оцинкованные 2. Трубы напорные полипропиленовые <p>В знаменателе трубы в изоляции.</p>
Трубопроводы холодной воды	<ol style="list-style-type: none"> 1.Трубы стальные водогазопроводные оцинкованные: 2.Трубы напорные из полипропилена 3.Трубы стальные электросварные <p>В знаменателе трубы в изоляции .</p>
Задвижки, вентили, краны, трубы в ИТП на системах водоснабжения ХВС, ГВС, отопление.	<ol style="list-style-type: none"> 1.Марка насоса: РИДАН 2.Расширительный бак V=500л – 2 шт. 3.Дренажный насос Unilift KP150-A1 «Грундфос» - 2 шт. 4.Трубы стальные бесшовные горячедеформированные Трубы в изоляции Энергофлекс и K-Flex. 5.Трубы обыкновенная, неоцинкованная: 6.Кран шаровой фланцевый с редуктором 7.Опора ОПБ2: 8.Кран шаровой полнопроходной муфтовый: 9.Клапан обратный межфланцевый 10.Ручной балансировочный клапан: 11.Предохранительный клапан до 8.5 бар 12.Регулятор перепада давления Ду65 13.Кран для манометра Ду15 14.КЗР 15.Грязевик абонентский 16.Фильтр магнитный фланцевый: 17.Теплообменник пластинчатый отопление 19.Теплообменник пластинчатый ГВС 1-й ступени: 20.Теплообменник пластинчатый ГВС 2-й ступени 21.Вибровставка фланцевая 22.Соленоидный клапан Ду32 23. Труба для гильз: 24.Переход стальной: 25.Фланец стальной приварной: 26.Паронитовая прокладка кольцевая:

	<p>27.Отвод бесшовный крутоизогнутый стальной 28.Полуотвод бесшовный крутоизогнутый стальной Ду125 29.Термометр биметаллический показывающий L=100мм 30.Бобышка БТ к термометру 31.Манометр показывающий до 16 кгс\см2 32. Манометр показывающий до 10 кгс\см2 33.Закладная деталь для установки манометра ЗКЧ-295.00-Э1-4 34. Закладная деталь для установки манометра ЗКЧ-295.00-Э2-3 35.Закладная деталь для установки манометра петлевая</p>
<p>Задвижки, вентили, краны, фильтры на системах водоснабжения ХВС, ГВС</p>	<p>1.Повысительная насосная станция ТУР MVI 118-1/16/E/3-400-50-2. 2.Кран шаровой муфтовый латунный 3.Кран шаровой межфланцевый 4.Задвижка чугунная фланцевая типа МЗВ с ответными фланцами 5.Задвижка чугунная МЗВ-50 6.Ороситель водяной спринклерный универсальный 7.Регулятор давления КФРД 8.Клапан обратный фланцевый: 9.Кран поливочный внутренний а)вентиль муфтовый латунный 15Б1П Ду15 б)рукав резинотканевый в)смеситель стальной сварной 10.Пожарный кран в комплекте А)Шкаф пожарный металлический навесной (без окон) Шкаф пожарный металлический (для 2-х рукавов) без окон и огнетушителей Б) вентиль напорный с муфтой и цапкой Ду50 В) ствол пожарный ручной Г) головка соединительная муфтовая Д) головка соединительная рукавная Ж) рукав пожарный напорный льняной З)Кассета для рукава Ду51 11.Штуцеры с быстросмыкающимися полугайками Ду89 12.Диафрагмы для пожарных кранов Ду50 13.Диафрагма с центральным отверстием у пожарных кранов 14.Пожарная насосная станция MVI 5208-3/25/E/3-400-50-2 – 1 компл.</p>
<p>Коллективные приборы учета</p>	<p>1.Многотарифный трехфазный счетчик трансформаторного включения на ток 5А, напряжением380/220В. Меркурий 230АТ 2.Водосчетчик ТЕ Росс –ТМ-ВУ - 1шт. 3.Теплосчетчик ТЕ Росс-ТМ-ВУ - 1 шт.</p>
<p>Сигнализация</p>	<p>Вид сигнализации - Пожарная;</p>
<p>Трубопроводы канализации (дренажные насосы)</p>	<p>1.Трубы пластмассовые канализационные ПВХ 2.Трубы чугунные канализационные(в техподполье): 3.Трубы полипропиленовые канализационные: 4.Трубы водогазопроводные неоцинкованные(от насоса): 5.Вентклапан Ду 110 7.Клапан обратный чугунный муфтовый 16ч11р Ду32 8.Обратный клапан чугунный муфтовый 16ч11р 9.Вентиль запорный муфтовый чугунный 15КЧ812 10.Трап чугунный эмалированный с прямым выпуском Ду100 11.Сифон-ревизия двухоборотный типа СФ110Д 12.Сифон-ревизия прямой типа СФП 13.Сифон бутылочный пластмассовый СБПУ (устанавливается на чердаке) Ду50 14.Воронка из оцинкованной стали Ду150х40 15.Длина фан-лежака на техэтаже Ду110 16.Длина лежака в подвале Ду110</p>
<p>IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома</p>	
<p>Общая площадь</p>	<p>Земельного участка - 3 180 000 м2</p>
<p>Зеленые насаждения</p>	<p>Газон</p>
<p>Элементы благоустройства</p>	<p>отсутствуют</p>

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Раменское,
Северное шоссе, д. 44

**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 крыши) 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 многоквартирного дома:
 - 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 крупноразмерных 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;

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

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, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

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, отопительными панелями, 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.

III. 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 систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

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

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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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 котельных, 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.

16. 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

17. 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);

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

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

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

**Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Раменское,
Северное шоссе, д. 44**

ТАРИФЫ С 01.09.2015 Г.

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С 01.09.2015 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.	40, 85	

ТАРИФЫ НА ОПЛАТУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ С 01.09.2015 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		по факту
3.	Холодная вода	куб.м.	24,89
4.	Водоотведение	куб.м.	29,59
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 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 13.12.2013г. № 144-Р «Об установлении на 2014 год цен (тарифов) на электрическую энергию для населения Московской области», от 20.12.2013г. № 152-Р «Об установлении тарифов на в сфере теплоснабжения», от 20.12.2013г. №151-Р «Об установлении тарифов на горячую воду»

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,
Северное шоссе, д. 44**

**Предельные сроки устранения дефектов, выявленных в процессе эксплуатации
общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме
по строительному адресу: Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, д. 44**

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, 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 ЗАО Фирма «ЛИФТРЕМОНТ»
Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток

Приложение № 5
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Раменское,
Северное шоссе, д. 44

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

Электроснабжение

ООО «УК «Зеленый город» 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 «УК «Зеленый город», 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 «УК «Зеленый город» 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 «УК «Зеленый город» 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 «УК «Зеленый город» 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,
Северное шоссе, д. 44**

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, Северное шоссе, д. 44

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 письменного 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 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 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 Квартыре.

6.20. При возникновении аварийной ситуации в Квартыре самостоятельно перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения.

6.21. Допускать в Квартыру 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.