

ДОГОВОР № 23/1-00
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Звенигород

« _____ » _____ 2021г.

Фамилия, Имя, Отчество

являющийся собственником квартиры № _____, общей площадью _____ кв. м, расположенной в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Пролетарская, д. 23, корпус 1, на основании государственной регистрации права № _____ от _____ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «УК Атмосфера Комфорта», в лице директора Ботнарюк Анны Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, на основании Протокола № _____ внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Пролетарская, д. 23, корпус 1, изготовленного _____ 20__ г., заключили настоящий договор о нижеследующем: Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг Собственникам.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Многоквартирный дом (МКД) – жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Пролетарская, д. 23, корпус 1.

Общее имущество – имущество, принадлежащее всем собственникам Помещений в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Состав общего имущества Многоквартирного дома обозначен в Приложении № 1 к настоящему Договору управления.

К Общему имуществу МКД относится следующее имущество:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в МКД, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- сформированный земельный участок, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Содержание общего имущества – комплекс работ и услуг, определенный в соответствии с законодательством РФ перечнем работ и услуг и обозначенный в Приложении № 2 к настоящему Договору управления по контролю и поддержанию Общего имущества в надлежащем состоянии, а также комплекс дополнительных услуг Управляющей Компании.

Аварийный ремонт – устранение аварий Общего имущества и/или их последствий, выполнение неотложных работ и услуг, вызванных обстоятельствами, которые Управляющая Компания не могла разумно предвидеть и предотвратить.

Текущий ремонт – комплекс ремонтных работ, выполняемых Управляющей Компанией в отношении Общедомового имущества с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов оборудования, инженерных систем.

Капитальный ремонт - комплекс ремонтных работ, выполняемых в отношении Общего имущества с целью производства замены, реконструкции элементов оборудования, инженерных систем, производимый на основании решения общего собрания Собственников помещений и оформленного протоколом общего собрания Собственников, финансируемый из специального фонда капремонта.

Коммунальные услуги – холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

Собственник – лицо, обладающее правом собственности на любое Помещение (жилое или нежилое), расположенное в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Пролетарская, д. 23, корпус 1.

Управляющая Компания – специализированная коммерческая организация, осуществляющая управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности, уполномоченная в соответствии с жилищным законодательством 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.

Исполнители – организации различных форм собственности и организационно-правовых форм, на которые Управляющей Компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, электро-, тепло- и водоснабжению, водоотведению, вывозу твердых-коммунальных отходов (ТКО).

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

Помещение – жилое или нежилое помещение в МКД, принадлежащее Собственнику на праве собственности, не входящее в общее имущество МКД по адресу: Московская обл., г. Звенигород, ул. Пролетарская, д. 23, корпус 1.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов Протокола № _____ внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Звенигород, ул. Пролетарская, д. 23, корпус 1, изготовленного _____.20__г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и обязательны для исполнения всеми собственниками Помещений в МКД.

1.3. Место исполнения настоящего Договора: Московская обл., г. Звенигород, ул. Пролетарская, д. 23, корпус 1.

1.4. Управляющая Компания в течение срока, установленного настоящим Договором, за плату осуществляет управление Многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества, предоставляет коммунальные услуги, осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

Для выполнения обязательств по настоящему Договору Управляющая Компания вправе заключать договоры и сделки с третьими лицами, выступать в качестве агента Собственников МКД, руководствуясь положениями действующего законодательства.

1.5. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества МКД, решение вопросов пользования общим имуществом в Многоквартирном доме, а также круглосуточное бесперебойное предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.6. 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 № 491 от 13.08.2006 г. (далее – «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме»); Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – «Правила предоставления коммунальных услуг»), Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 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 27.09.2003 г. № 170, а также иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник имеет право:

2.1.1. Получать услуги надлежащего качества, оказываемые Управляющей Компанией или организациями, привлеченными Управляющей Компанией для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания Многоквартирного дома. Проверять объемы, качество и периодичность оказания коммунальных услуг.

2.1.2. Получать сведения о деятельности Управляющей Компании, связанной с управлением Многоквартирным домом и исполнением настоящего Договора, знакомиться в офисе Управляющей Компании с условиями сделок, совершенных Управляющей Компанией в рамках исполнения настоящего Договора, осуществлять контроль за деятельностью Управляющей Компании в рамках и формах, установленных законодательством РФ и Общим собранием собственников МКД.

2.1.3. Получать от Управляющей Компании сведения о начислениях к уплате размера платы за коммунальные услуги и дополнительные услуги, сведения о наличии или отсутствии задолженности по оплате, наличии оснований для начисления пени, штрафов.

2.1.4. На изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, в случае оказания услуги и выполнения работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.5. На устранение недостатков услуг, предоставляемых Управляющей Компанией или подрядными организациями в установленные сроки и на возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников, в случаях оказания услуги и выполнения работ ненадлежащего качества в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.6. При наличии индивидуальных приборов учета потребления горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения - ежемесячно снимать показания в период с 13-го до 23-го числа текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую Компанию не позднее 23-го числа текущего месяца для учета показаний при формировании платежных документов. В случае непредставления показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунального ресурса в указанный срок - квитанция формируется Управляющей Компанией в соответствии с требованиями законодательства РФ. К расчету принимаются данные приборов учета, введенных в эксплуатацию надлежащим образом (опломбированных), и поверенных приборов учета.

2.1.7. Получать информацию об Управляющей Компании и осуществлять иные права, предусмотренные для Собственников Помещений в Многоквартирном доме жилищным законодательством, Правилами представления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Использовать Помещение в соответствии с его назначением, согласно действующим правилам и нормам действующего законодательства, поддерживать имущество в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации в соответствии с назначением имущества состоянии. Иное лицо, не Собственник (наниматель или арендатор), пользующееся Помещением на основании соглашения с Собственником данного Помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и в соответствии с действующим законодательством РФ.

Сообщить управляющей компании в случае предоставления принадлежащего собственнику помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений с указанием контактных данных (телефон, почтовый адрес, и др.), а также сведения об арендаторах нежилых помещений/машиномест в срок не позднее 5ти рабочих дней с даты заключения договора или принятия от собственника помещения в пользование.

2.2.2. Оплачивать расходы на управление, содержание и техническое обслуживание, страхование общего имущества МКД, пропорционально общей площади Помещения, согласно законодательно утвержденным тарифам и расчетам Управляющей Компании, утвержденным Общим собранием собственников. Данные тарифы могут изменяться Управляющей Компанией в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.2.3. Оплачивать потребленные коммунальные ресурсы, участвовать в расходах по капитальному ремонту общего имущества МКД, при устранении аварийных ситуаций, в расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций, а также охранной инфраструктуры - в соответствии с решениями общего собрания Собственников.

2.2.4. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования, не совершать действия, влекущие за собой негативные воздействия и причинение ущерба общедомовому имуществу.

2.2.5. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей Компанией. Не сбрасывать в систему канализации мусор, тряпки, предметы гигиены, отходы - жидкие пищевые, твердые бытовые, строительные, не сбрасывать любые строительные отходы в мусоропровод.

2.2.6. При обнаружении неисправностей в Помещении, в МКД в целом, немедленно принимать меры по их устранению и сообщать о них Управляющей Компании.

2.2.7. Допускать представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное время с Управляющей Компанией. Допускать в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей Компании или уполномоченных ею организаций для немедленного установления и устранения причины аварии.

2.2.8. Производить переустройство и перепланировку Помещения с учетом требований, установленных государственными и муниципальными органами, нормативными актами, с обязательным уведомлением Управляющей Компании.

Контролировать производство и качество работ по перепланировке и/или переустройству в Помещении, качество используемых при этом материалов, наличие соответствующих сертификатов, лицензий, допусков. Согласование переустройства или перепланировки в уполномоченных государственных органах Собственник осуществляет самостоятельно и за свой счет, предоставляя разрешительную документацию в заверенных копиях Управляющей Компании МКД. В случае причинения вреда имуществу МКД Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

В течение трех дней с момента осуществления перепланировки и/или переустройства Собственник (или уполномоченное им лицо) обязан предоставить Управляющей Компании документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в техническую документацию Многоквартирного дома.

2.2.9. Не производить установку навесного оборудования на фасадах здания и иных элементах благоустройства, не производить работы, которые могут привести к нарушению целостности конструкций Многоквартирного дома, а также изменению внешнего облика дома и его отдельных частей.

2.2.10. Устанавливать кондиционеры только в специально предназначенных для этого местах на балконах в соответствии с рекомендациями Управляющей Компании, самостоятельно демонтировать несанкционированно установленное оборудование. Слив конденсата от кондиционеров вывести в систему канализации. (Запрещается вывод слива конденсата от кондиционера на улицу!!!).

2.2.11. Собственник обязуется не хранить пожароопасные материалы, мебель, крупногабаритные вещи, и иные личные вещи в местах общего пользования Собственников МКД, не размещать их под маршами лестничных клеток, в коридорах и прочих местах общего пользования, не отгораживать места общего пользования, не устанавливать в них перегородки, двери, иным способом не изменять вид и целостность общего имущества Собственников Многоквартирного дома.

2.2.12. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при использовании электрическими и иными приборами, не устанавливать самодельные предохранительные устройства, не загромождать пожарные гидранты, эвакуационные пути, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы, места общего пользования.

2.2.13. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем. Несанкционированно, без согласования с Управляющей Компанией, не подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.2.14. Не демонтировать и не отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и технической документацией на Многоквартирный дом. Самовольно не производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с Управляющей Компанией.

2.2.15. Не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

2.2.16. Не снимать датчики системы автоматической противопожарной защиты, установленные в Помещении и не отключать подходящие к ним провода. Снятие датчиков возможно только при наличии соответствующего разрешения и только специалистами специализированной обслуживающей организации. В случае необходимости временного снятия или установки датчиков Собственник обязан письменно обратиться в Управляющую Компанию для получения соответствующего разрешения. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

2.2.17. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с законодательством Московской области. Соблюдать Закон «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».

2.2.18. Информировать Управляющую Компанию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.2.19. При передаче прав собственности на Помещение Собственник обязан предупредить нового Собственника об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию Помещения и Многоквартирного дома, а также письменно предупредить Управляющую Компанию о смене Собственника Помещения, предоставив о нем информацию. Полностью выполнить свои обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на Помещение новому Собственнику.

2.2.20. При неиспользовании Помещений в Многоквартирном доме сообщать Управляющей Компании свои контактные телефоны, адреса почтовой связи (электронной почты), а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещениям при отсутствии в нем Собственника более 24 часов. При аварийных ситуациях собственник обязан предоставить доступ в помещение сразу же, как только стало известно об аварийной ситуации.

2.2.21. Оплачивать на основании отдельного Договора вывоз строительных отходов и крупногабаритного мусора, образующегося в результате ремонта помещения, либо осуществлять самостоятельно вывоз строительных отходов и крупногабаритного мусора, образующегося в результате ремонта помещения. Складирование строительных отходов и крупногабаритного мусора, включая мебель, бытовые и электрические приборы, на площадках для сбора твердых коммунальных отходов **запрещено!!!**

2.2.22. Не использовать лифты (при их наличии) для транспортировки строительного материала и отходов без упаковки.

2.2.23. При проведении ремонта в помещении соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования – коридорах, холлах, лестничных маршах и площадках, иных местах общего пользования.

2.2.24. Не допускать порчу общедомового имущества – повреждение и загрязнение стен, потолка, повреждение напольной плитки, освещения и другого общедомового имущества. В случае повреждения общедомового имущества собственник обязан в кратчайшие сроки собственными силами за счет собственных средств произвести ремонт /замену поврежденного или испорченного имущества.

2.2.25. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения или конструкций строения.

2.3. Управляющая Компания имеет право:

2.3.1. Привлекать для исполнения своих обязательств по настоящему Договору специализированные организации. В рамках заключения договоров на поставку коммунальных услуг заключать договоры с естественными монополистами и городскими поставщиками коммунальных ресурсов по утвержденным тарифам.

2.3.2. Проводить проверку снятия Собственником показаний приборов учета в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.3.3. Самостоятельно, либо силами привлеченных организаций, осуществлять контроль состояния инженерного оборудования в помещении собственников путем проведения плановых осмотров. Требовать допуск в помещение представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), в заранее согласованное с

собственником (или иным законным пользователем помещения), время для осмотра технического санитарного состояния оборудования в Помещении, а также для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.4. Требовать внесения платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором управления, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.3.5. В пределах, допустимых законодательством РФ, ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по настоящему Договору управления в случае их несвоевременной оплаты и/или оплаты в неполном объеме.

2.3.6. Требовать от Собственника возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей Компании, сотрудников аварийных служб.

2.3.7. Инициировать проведение общих собраний Собственников Помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества Многоквартирного дома, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами.

2.3.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», законодательством города, Московской области, а также настоящим Договором управления.

2.4. Управляющая Компания обязана:

2.4.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора управления и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 1.5. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.4.2. Обеспечить круглосуточное предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также иным законным пользователям Помещений Собственника) в соответствии с обязательными требованиями, установленными «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, а также коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды.

2.4.3. Своевременно заключить с организациями-поставщиками договоры на коммунальное обеспечение МКД, на техническое обслуживание инженерных систем МКД, на вывоз ТКО.

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору управления Управляющая Компания вправе привлекать третьих лиц. Применительно к предоставлению коммунальных услуг Управляющая Компания выступает как Агент, вступая в отношения со специализированными организациями-поставщиками ресурсов.

2.4.4. Проводить периодические осмотры общих конструктивных элементов здания, инженерных систем и оборудования МКД, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства с целью предотвращения поломок, аварий. Проводить техническое обслуживание мест общего пользования МКД, общих инженерных систем и оборудования МКД.

2.4.5. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования МКД, а также придомовой территории в соответствии с требованиями нормативных актов.

2.4.6. Проводить текущий ремонт общего имущества МКД, инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций.

2.4.7. Разрабатывать предложения о выполнении плановых и текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества, о проведении капитального ремонта.

2.4.8. Осуществлять подготовку МКД, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний сезоны.

2.4.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».

2.4.10. Предупреждать Собственников Помещений о возможных перебоях в поставках электро- и водоснабжения, возникших ввиду аварийных и нестандартных ситуаций у Поставщиков услуг (по сообщениям поставщиков), по причинам, не зависящим от Управляющей Компании.

2.4.11. Принимать в период с 13-го до 23-го числа текущего месяца от Собственника или иных законных пользователей Помещений показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (по электронной почте: akomforta@bk.ru через личный кабинет) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственниками сведений об их показаниях. К расчету принимаются данные приборов учета, введенных в эксплуатацию надлежащим образом (опломбированных), и поверенных приборов учета.

2.4.12. Производить в установленном законом РФ порядке гражданам расчет размера платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, расчет ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющей Компании, формировать и предоставлять единый платежный документ.

При наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе, в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

Документы для оплаты и любые извещения, уведомления для Собственников Помещений в МКД Управляющая Компания предоставляет через почтовый ящик с номером принадлежащего им Помещения (квартиры) и через личный кабинет.

2.4.13. Осуществлять контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей собственниками и владельцами Помещений в МКД, вести работы по взысканию задолженности по их оплате.

2.4.14. Информировать Собственников Помещений в МКД об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты начислений по новым тарифам и нормативам общедоступным способом: путём размещения информации на доске объявлений в подъезде МКД, на сайте или в офисе Управляющей Компании.

2.4.15. Организовать выдачу в приемные дни сотрудниками Управляющей Компании справок установленного образца, выписок из технической документации МКД и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

2.4.16. Обеспечить ведение делопроизводства, проведение регулярных приемов Собственников по вопросам, касающимся исполнения настоящего Договора, осуществлять надлежащее хранение документации на МКД. Своевременно информировать Собственников об изменении характера и параметров услуг.

2.4.17. Своевременно устранять дефекты оборудования и аварии. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая Компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы Собственниками Помещений в Многоквартирном доме.

2.4.18. Раскрывать информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства в информационных системах, определенных законодательством Российской Федерации, предоставлять отчет о деятельности Управляющей Компании в порядке, установленном действующим законодательством РФ, путем размещения отчета на сайте Управляющей Компании.

2.4.19. Предоставлять Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, в т.ч. по ремонту помещения Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования и другие услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей Компании и действующему законодательству РФ. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт жилого помещения и оплачивается Собственником дополнительно согласно действующему прейскуранту, который размещается в офисе Управляющей Компании.

2.4.20. 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. СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Расходы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения определяются в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.2. Предложения Управляющей Компании о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения Многоквартирного дома.

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

- услуги и работы по содержанию и ремонту жилого (нежилого) помещения, в соответствии с Приложением № 2 к Договору управления;

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

- дополнительные работы и услуги, не входящие в перечень обязательных работ, установленных Правительством Российской Федерации, утвержденные Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома

3.3. Цена настоящего Договора управления на момент его заключения определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту помещения; размер платы за содержание и ремонт помещения принимается равным размеру платы, утвержденному местным органом самоуправления для соответствующей категории домов и изменяется в случае изменения размера такой платы вышеуказанным органом местного самоуправления либо иным полномочным органом власти, если собственниками на общем собрании не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения;

- 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, и тарифами на коммунальные услуги, утвержденными Комитетом по ценам и тарифам Московской области;

- стоимостью дополнительных услуг, утвержденных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства и рассчитывается Управляющей Компанией.

Информация о размере платы за содержание и ремонт помещения на обслуживаемый год размещается на официальном сайте Управляющей Компании и на информационном стенде в офисе Управляющей Компании.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади помещения Собственника.

Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.4. Оплата работ и услуг, перечисленных в п.3.2 настоящего Договора управления, осуществляется Собственником, или его нанимателем/арендатором до 20 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на основании выставляемого платёжного документа, отвечающего требованиям законодательства Российской Федерации.

3.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора управления, предоставляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.6. В случае изменения стоимости тарифов на работы и услуги, перечисленных в п.3.2 настоящего Договора, Управляющая Компания производит перерасчет стоимости работ и услуг со дня вступления изменений в силу. При этом заключение дополнительного соглашения к Договору между Сторонами не требуется.

3.7. Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, которые должны соблюдаться Управляющей Компанией, установлены в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ.

3.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором управления работ и услуг - решение о видах, объемах, стоимости и сроках начала работ определяют Собственники на внеочередном общем собрании Собственников. Управляющая Компания может являться инициатором постановки данного вопроса на разрешение Собственников, вправе предоставить на утверждение и согласование смету работ.

3.9. Перечень работ и услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях и в порядке:

а) Перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными Минимальным перечнем работ, услуг (далее – дополнительные работы, услуги), если он утвержден общим собранием собственников и в соответствии с утвержденным собственниками на общем собрании тарифом.

Если тариф не утвержден собственниками на общем собрании, стоимость услуг и работ определяется в соответствии с п.3.3. Договора, перечень предоставляемых работ и услуг соответствует Минимальному перечню работ и услуг, утвержденному законодательством РФ;

б) из Перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята общим собранием собственников как более частой, так и более редкой;

г) сроки (графики) выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных перечнем работ, услуг, могут быть изменены по сравнению со сроками (графиками), установленными в Приложении № 2 к Договору, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

Все виды указанных изменений, вносимых в перечень работ, услуг, а также утверждение размера платы, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников.

Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг в период действия Договора.

Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.

3.10. Управляющая Компания имеет право на возмездной основе оказывать Собственнику помещения(ий) в многоквартирном доме дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим договором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Управляющая Компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору.

4.2. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику, иные изменения параметров коммунальных услуг, в случае решения органа местного самоуправления о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока, при иных решениях органов власти, на которые Управляющая Компания не может влиять. При этом, Управляющая Компания должна предпринять необходимые меры по скорейшему уведомлению Собственников.

4.4. В случае причинения виновными действиями Управляющей Компании ущерба имуществу, жизни или здоровью Собственника, ответственность наступает в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Управляющая Компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД в результате ее непосредственных виновных действий или бездействия, а также виновных действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба.

Урегулирование споров с привлеченными, подрядными организациями осуществляется Управляющей Компанией самостоятельно. Управляющая Компания не несет ответственности за ущерб, возникшие не по её вине, не по вине её работников.

4.6. Управляющая Компания не несет ответственности по обязательствам организации - Застройщика. Управляющая Компания не несет ответственности по недостаткам строительства.

4.7. Собственник, в результате виновных действий или бездействий которого, в том числе, нарушения обязанностей Собственника по Договору управления, причинен вред имуществу Собственников Многоквартирного дома, несет ответственность в соответствии с требованиями действующего российского законодательства.

4.8. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных п.п. 3.2. - 3.4. настоящего Договора управления, Управляющая Компания, в соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации вправе взыскать с него пени по ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей Компанией и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

4.9. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором управления, Собственник несет ответственность перед Управляющей Компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.10. В случае смены Собственника помещения, Собственник обязан подписать с Управляющей Компанией Акт снятия контрольных показаний индивидуальных приборов учета, оплатить имеющуюся задолженность, а также в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить Управляющую Компанию о смене собственника. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющую Компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.11. Контроль за деятельностью Управляющей Компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником путем:

- получения письменного ежегодного Отчета до 01 мая года следующего за отчетным на сайте Управляющей Компании;

- ознакомления с информацией о деятельности у Управляющей Компании в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству РФ.

4.12. Управляющая Компания представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора управления многоквартирным домом ежегодно до 01 мая года следующего за отчетным путем его размещения на официальном сайте Управляющей Компании в сети Интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений Собственников, направленных в адрес Управляющей Компании в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента предоставления Отчета, Отчет считается утвержденным.

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

4.14. Управляющая компания вправе отказать в оказании дополнительных услуг, в том числе в оказании одной из услуг, если в течение 3 (трех) месяцев оплата от собственников поступает в размере ниже 75 % от начисленной суммы. О задолженности Управляющая компания информирует собственников и нанимателей помещений путем вывешивания объявления на информационных стендах 1 этажа в подъездах МКД.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Собственник подтверждает свое согласие на обработку Управляющей Компанией информации, относящейся к персональным данным Собственника, в объемах, необходимых и достаточных для целей надлежащего и успешного исполнения условий настоящего Договора управления Многоквартирным домом.

5.2. Затраты, вызванные безусловной необходимостью выполнения не оговоренных Договором управления работ, в том числе связанных с устранением аварийных ситуаций, произошедших не в результате виновных действий Управляющей Компании и организаций, с которыми у последней заключены договоры, покрываются Собственниками дополнительно на основании обоснованного письменного расчета Управляющей Компании с предоставлением подтверждающих документов в срок, установленный Управляющей Компанией.

5.3. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, также как и забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, ограничения или запрет экспорта или импорта, принятие государственным или муниципальным органом власти

нормативных и иных актов, восстание, бунт, мятеж, конфискация или наложение ареста, реквизиция, эмбарго, но только при условии, что они непосредственно повлияли на выполнение Стороной своих обязательств по Договору управления.

Если Сторона не может выполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления указанных обстоятельств, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок необходимый для устранения последствий таких обстоятельств. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору вследствие наступления указанных обстоятельств будет существовать более 3 (трех) месяцев, любая Сторона вправе односторонне отказаться от исполнения Договора без возмещения убытков другой Стороны, уплаты какой-либо неустойки и процентов за пользование денежными средствами.

5.4. Все споры, возникающие из Договора управления или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При невозможности досудебного урегулирования спор подлежит окончательному разрешению в судебном порядке в судебном органе по месту нахождения объекта недвижимости.

5.5. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах с каждым Собственником, один экземпляр хранится в офисе Управляющей Компании, второй экземпляр Договора управления передается Собственнику.

Все приложения к настоящему Договору управления являются его неотъемлемой частью.

5.6. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с момента внесения в реестр лицензий Московской области сведений о деятельности Управляющей Компании по управлению многоквартирным домом.

При отсутствии решения общего собрания Собственников о прекращении Договора по окончании срока его действия и уведомления Управляющей Компании за 60 календарных дней до срока окончания действия договора - Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

5.7. Настоящий Договор может быть расторгнут в соответствии с условиями, установленными действующим законодательством, в том числе:

- по инициативе Управляющей Компании, в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками Помещений обязательств по оплате выполненных работ и оказанных услуг (неплатежи Собственников помещений более трех месяцев);

- по инициативе Собственников, в случае одностороннего отказа Собственников от исполнения Договора на основании решения Общего собрания Собственников о выборе иной Управляющей организации или изменения способа управления Многоквартирным домом.

5.8. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен с обязательным производением взаиморасчетов Сторонами и полной оплаты Управляющей Компании фактически понесенных ей расходов. Уполномоченное Собственниками лицо передает Управляющей Компании уведомление о досрочном расторжении Договора управления Многоквартирным домом, заверенную комиссией общего собрания собственников копию протокола внеочередного Общего собрания, копии бланков голосования не позднее, чем за 60 календарных дней до даты досрочного расторжения договора.

5.9. Все иные положения и вопросы, относительно взаимоотношений Собственников в Многоквартирном доме и Управляющей Компании, не нашедшие своего отражения в условиях настоящего Договора, подлежат регулированию законодательством Российской Федерации.

Нижеследующие документы являются приложениями к Договору и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома (Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме).

Приложение № 2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 3 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности обслуживания внутриквартирного и внутридомового инженерного оборудования.

Управляющая компания
ООО «УК Атмосфера Комфорта»

143180 Московская область, г. Звенигород,
ул. Чехова, д.1, помещение 1, офис 12
ОГРН 1145032005546
ИНН 5015281191 КПП 501501001
Р/с 40702810100360000171
АКБ "ИНВЕСТТОРГБАНК" (ПАО)
к/с 30101810645250000267
БИК 044525267

Тел.: 8(495) 975-15-98
e-mail: akomforta@bk.ru

Директор

/А.И. Ботнарюк/

Собственник

_____ г. р.
Паспорт гражданина РФ серия ____ № ____
выдан ____ . ____ .19 ____ г.
код подразделения _____
Адрес регистрации: _____

Тел.: _____
e-mail: _____

_____ / _____ / _____ /

А К Т
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	Московская обл., г. Звенигород, ул. Пролетарская, д. 23, корп. 1		
2. Год постройки	2011		
3. Количество этажей надземной части/подземной части	5-7, выход на кровлю/1		
4. Количество квартир	65		
5. Количество нежилых помещений	38		
6. Количество машиномест	48		

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Монолитный железобетонный	удовлетворительное
2.	Стены, перегородки	Пеноблоки с утеплителем, монолитные железобетонные, гипсокартон, пазогребневые блоки	удовлетворительное
3.	Перекрытия	Монолитные железобетонные	удовлетворительное
4.	Полы	Бетонные	удовлетворительное
5.	Лестница	Железобетонная	удовлетворительное
6.	Кровля	Рулонная с утеплителем	удовлетворительное
7.	Электроснабжение	Центральное	удовлетворительное
8.	Холодное водоснабжение	Центральное	удовлетворительное
9.	Горячее водоснабжение	Центральное	удовлетворительное
10.	Водоотведение	Центральное	удовлетворительное
11.	Отопление	Центральное	удовлетворительное
12.	Вентиляция	Приточно-вытяжная	удовлетворительное
13.	Автоматизированная система пожаротушения и дымоудаления (АПС)	Извещатели, оповещатели, приборы управления, насосная станция, трубопровод системы пожаротушения, вентиляционный короб системы дымоудаления	удовлетворительное
14.	Лифты	пассажирские	удовлетворительное

Управляющая компания
Директор

Собственник

_____ А.И. Ботнарюк

_____ /

_____ /

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Московская обл., г. Звенигород, ул. Пролетарская, д. 23, корп. 1

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:	2 раза в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;	
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
признаков неравномерных осадок фундаментов;	
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.	
2. Работы, выполняемые в здании с подвалом:	
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	2 раза в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
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;	Не реже 1 раза в месяц, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	Постоянно
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:	2 раза в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
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 монолитным железобетонным безбалочным;	
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	После выявления - незамедлительно
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:	2 раза в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
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;	

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	
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.	После выявления - незамедлительно
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:	
проверка кровли на отсутствие протечек;	Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	
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;	
выявление нарушений, приводящих к протечкам	Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, при необходимости, и его выполнение.	После выявления - незамедлительно
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
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 входа в здание, в подвалы;	
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.	После выявления – незамедлительно, устранение в соответствии с планом, немедленное ограждение опасной зоны

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома:	
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.	Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
проверка состояния	Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	После выявления – незамедлительно, устранение в соответствии с планом
9. 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;	Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Зима - в течение 1 сут. Лето - в течение 5 сут.
10. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:	
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);	Неисправности аварийного порядка – немедленно. Поверка приборов – по срокам эксплуатации.
контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Постоянно
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;	Незамедлительно
контроль состояния и 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;	
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:	
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	
удаление воздуха из системы отопления;	
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	

12. 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		Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров	
13. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения		Постоянно	
14. Лифты:		Круглосуточное аварийное обслуживание	
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;			
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов);			
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);			
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.			
15. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
Мытье входных групп		ежедневно	
Мытье полов лестничных площадок и маршей, полов лифтов		3 раза в неделю	
Влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабины лифта		2 раза в месяц	
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков		2 раза в год	
Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков		1 раз в месяц	
Мытье окон		2 раза в год	
Устранение со стен, дверей здания и лифтов рекламных наклеек или устаревших информационных наклеек		2 раза в год	
Уборка подземной автостоянки (места общего пользования)		1 раз в неделю	
Протирка номерных указателей		5 раз в год	
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги - 1 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров	
17. Работы по содержанию придомовой территории			
Летний период		Зимний период	
Виды работ	Периодичность выполнения работ	Виды работ	Периодичность выполнения работ
Подметание территории	1 раз в сутки	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной более 2 см	2 раза в сутки в дни снегопада
Полив газонов/клумб	по мере необходимости	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда
Промывка урн	1 раз в месяц	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки
Уборка газонов	1 раз в сутки	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток
Выкашивание газонов	По мере необходимости	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Стрижка кустарников, вырубка поросли	1 раз в год	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости	Механизированная уборка снега, вывоз снега	По мере необходимости
Уборка контейнерных площадок для сбора ТКО	1 раз в сутки	Уборка контейнерных площадок для сбора ТКО	1 раз в сутки

По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Управляющая компания
Директор

_____ А.И. Ботнарюк

Собственник

_____ /

/

Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности обслуживания внутриквартирного и внутридомового инженерного оборудования

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по управлению Многоквартирным домом.

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена ниже.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое (нежилое) Помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника, (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, оплаченных Собственником. Составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т.ч. авар ий), выезд и устранение аварии производится аварийно-диспетчерской службой в течение 3-х часов. Составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, Общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник.

Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в таких случаях за счёт средств Собственника, в данном случае вызов аварийной бригады не входит в платёж за содержание и текущий ремонт и оплачивается Собственником, дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счёта.

***Отопление** - до запорной арматуры в помещении собственника; в случае ее отсутствия, до первого соединительного сварочного шва/контргайки;*

***ГВС, ХВС** - до отсекающей арматуры (первый вентиль) на отводе от стояка ГВС, ХВС, расположенных в помещении собственника;*

***Канализационная система** - до первого раструба в помещении собственника;*

***Электроснабжение** - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.*

Управляющая компания
Директор

Собственник

_____ А.И. Ботнарюк

_____ / _____ /