

**Проект договора управления
многоквартирным домом,
утвержденный общим собранием
собственников помещений.
Протокол общего собрания собственников
помещений от 24.04.2019 г. № 1/18/1-19**

ДОГОВОР № ____/18/1-19
управления многоквартирным домом
по адресу: 140050, Московская область, Люберецкий округ, д.п. Красково,
улица 2-я Заводская, дом 18/1

Московская область,
Люберецкий округ, д.п. Красково

24 апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Технология эксплуатации недвижимости», 12 марта 2004 года Межрайонной инспекцией ФНС России № 17 по Московской области в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица ОГРН 1047796157452, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Горячева Дмитрия Александровича, действующего(-ей) на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ, _____
паспорт серия _____ № _____, кем выдан: _____
_____, дата выдачи: _____, к/п: _____
адрес регистрации: _____
являющийся (аяся) на основании _____
(наименование документа, подтверждающего право собственности на помещение)

серия _____ № _____, дата выдачи: _____ г.
именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник» жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью _____ кв.м. по адресу: 140050, Московская область, Люберецкий округ, д.п. Красково, улица 2-я Заводская, дом 18/1, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. «Собственник» – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

1.2. «Помещения» – жилые помещения (квартиры), нежилые помещения и студии, находящиеся в Многоквартирном доме.

1.3. «Многоквартирный дом» - совокупность двух и более квартир и нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, расположенный по адресу: 140050, Московская область, Люберецкий округ, д.п. Красково, улица 2-я Заводская, дом 18/1.

1.4. «Управление Многоквартирным домом» – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения Собственников коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

1.5. «Общее имущество многоквартирного дома» – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. Состав общего имущества определяется в соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ. Перечень общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.6. «Содержание» – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственников и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие – утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников и путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2.

1.7. «Текущий ремонт» – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственников. Текущий ремонт проводится для предупреждения преждевременного

износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения несущественных повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Перечень работ по текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору.

1.8. «**Капитальный ремонт**» – ремонт общего имущества Многоквартирного дома, который включает в себя: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента Многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору **Управляющая компания** по заданию **Собственника** в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги **Собственникам** помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг **Собственникам** и пользователям помещений в многоквартирном доме.

2.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются: Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «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», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и другим нормативными и правовыми актами федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, применимых к предмету настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно в полном объеме или частично, путем заключения за счет средств **Собственников** помещений договоров с обслуживающими, строительными – монтажными, ремонтно – строительными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту или на полный комплекс указанных работ и услуг.

В случае не принятия **Собственниками** помещений на их общем собрании решения о проведении текущего, капитального ремонтов на последующий календарный год, договор считается автоматически пролонгированным и Управляющая организация принимает его самостоятельно.

3.1.3. Подготавливать документацию по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонтов общего имущества.

3.1.4. Предоставлять **Собственникам** и пользователям в многоквартирном доме, в соответствии со степенью благоустройства дома, следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), отопление, электроснабжение, путём заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.5. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих дополнительных услуг: Интернета; телевидения; домофона; контрольно-пропускная служба (КПС); видеонаблюдение и другие дополнительные услуги.

3.1.6. Информировать **Собственника** о заключении указанных в п.п. 3.1.4, 3.1.5. настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств с ресурсоснабжающими, обслуживающими, и прочими организациями, в том числе объем, качество и сроки предоставления **Собственникам** жилищных, коммунальных и прочих услуг. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств с составлением соответствующих актов.

3.1.8. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору.

3.1.9. Реализовывать за счёт средств **Собственников** мероприятия по ресурсосбережению, направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.1.10. В установленном законодательством РФ порядке обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

3.1.11. Обеспечить **Собственников** помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийно- диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации путем размещения данной информации на сайте **Управляющей организации** и в Приложении № 3 к настоящему Договору (информация об обществе).

3.1.12. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

3.1.13. Хранить и вести имеющуюся в наличии и переданную в установленном порядке **Управляющей организации** проектную, техническую, исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом. Вносить в установленном порядке в указанную документацию необходимые изменения и дополнения (в т. ч. отражающие действительное технико-эксплуатационное состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров).

3.1.14. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях.

3.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Собственников**, вести их учёт, принимать все необходимые, находящиеся в пределах полномочий и компетенции **Управляющей организации**, меры для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранённых недостатков и анализ причин их возникновения, выполнять необходимые профилактические мероприятия для предупреждения их возникновения.

3.1.16. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

3.1.17. Ежегодно представлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать от **Собственников** надлежащего соблюдения ими правил пользования помещениями, а также положений, норм и требований ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещениями.

3.2.2. Проводить расчёт, учёт, начисление, сбор (в т. ч. пеней за просрочку платежей в порядке и на условиях, предусмотренных ЖК РФ и настоящим договором, и сумм задолженности по оплате за жилищные, коммунальные и прочие услуги), разделения и перерасчет (в т. ч. корректировку по итогам квартала и (или) года в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством РФ) платежей **Собственников** за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц. Квитанции на оплату доставляются **Собственникам** помещений силами **Управляющей организации** в почтовые ящики **Собственников**.

3.2.3. Включать в Единый платежный документ начисления за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги, указанные в п.п. 3.1.4, 3.1.5.

3.2.4. При нарушении **Собственниками** помещений сроков внесения платы за содержание и ремонт, коммунальные услуги, предъявлять к уплате таким лицам пени в размере, установленном статьей 155 Жилищного кодекса РФ.

3.2.5. Принимать все необходимые и возможные меры по взысканию задолженности с **Собственников** по оплате за содержание и ремонт помещения, за коммунальные и прочие услуги.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), электроснабжение), в помещения **Собственников** и пользователей, имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.7. Требовать платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома от **Собственников** нежилого помещения, сданного им в аренду, в случае не поступления платы от арендатора этого помещений в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.2.8. Заключать договоры с обслуживающими, строительными-монтажными, ремонтно-строительными и прочими организациями и предприятиями для выполнения работ по настоящему договору.

3.2.9. Участвовать в согласовании установки индивидуальных и общих (квартирных) приборов учёта коммунальных ресурсов.

3.2.10. Использовать общее имущество многоквартирного дома для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование может осуществляться лично **Управляющей организацией** или подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с **Управляющей организацией**.

3.2.11. Оказывать помощь в подготовке и проведении очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и принимать в них участие.

3.2.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве, перепланировке и об использовании не по назначению помещений и общего имущества многоквартирного дома. Принимать иные меры к устранению этих нарушений.

3.2.13. Выполнять за счёт средств **Собственников** иные, согласованные с **Управляющей организацией**, работы и услуги в соответствии с решениями **Собственников**, принятыми на общих собраниях в порядке и на условиях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ.

3.2.14. По заявкам **Собственников** помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора, за дополнительную плату по ценам (тарифам), утверждаемым и вводимым в действие **Управляющей организацией**.

3.2.15. Использовать (обрабатывать) персональные данные **Собственников** (членов семьи и иных пользователей помещения) с правом передачи их третьим лицам (поставщикам, исполнителям и иным лицам, за исключением коллекторских агентств) для: ведения лицевого счета, открытого на имя **Собственника**, выполнения начисления, расчета и учета платежей за жилое помещение и коммунальные услуги (жилищно-коммунальные услуги) и изготовления/передачи **Собственнику** счетов (счет-извещений) на оплату предоставленных (оказанных) жилищно-коммунальных услуг; истребования задолженности за жилищно-коммунальные услуги и постановки **Собственника** (членов семьи и иных пользователей помещения) на регистрационный учет, а также для других целей, связанных с управлением Многоквартирного дома. При передаче третьим лицам права обработки персональных данных требовать от них соблюдения конфиденциальности персональных данных и обеспечения безопасности при их обработке. Заключение настоящего договора признается согласием **Собственника** (членов семьи и иных пользователей помещения) на обработку персональных данных **Управляющей организацией** и третьими лицами.

3.3. **Собственники помещений обязаны:**

3.3.1. Передать **Управляющей организации** полномочия по управлению многоквартирным домом.

3.3.2. Своевременно и в полном размере в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором, вносить **Управляющей организации** плату за помещение и коммунальные услуги, включающиеся в себя:

3.3.2.1. плату за содержание и ремонт помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.2.2. взнос на капитальный ремонт в порядке, установленном действующим законодательством;

3.3.2.3. плату за коммунальные услуги.

3.3.2.4. плату на иные работы и услуги, установленные Сторонами в настоящем договоре.

3.3.3. Использовать помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии.

3.3.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт помещений и оборудования, находящегося внутри помещений и за их пределами, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.5. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, установленном законодательством РФ.

3.3.6. Сообщать в **Управляющую организацию** о выходе из строя индивидуальных и общих (квартирных) приборов учёта коммунальных ресурсов. Осуществлять сохранность приборов учета коммунальных ресурсов, в случае их порчи или хищения приобретение и установка производится за счет **Собственника** помещения. **Собственник** самостоятельно несет бремя расходов, связанных с содержанием (эксплуатацией, обслуживанием, заменой) приборов учета электрической энергии, воды (холодной, горячей) и отопления (при их наличии). **Собственники** помещений обязаны при наличии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно снимать показания приборов учета и передавать полученные показания **Управляющей организации**.

3.3.7. Производить установку кондиционеров, антенн и других наружных технических устройств в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.8. Обеспечить беспрепятственный доступ (в т. ч. при возникновении аварийных ситуаций в ночное время, а также в выходные и праздничные дни) в принадлежащие ему помещения должностных лиц **Управляющей организации** для проведения ремонтных работ, устранения аварий, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, приборов учета и контроля, выявления фактов проведения незаконной перепланировки (и) или переустройства, а также для установления фактического количества проживающих.

3.3.9. Сообщать в письменном виде **Управляющей организации** контактные телефоны и адреса почтовой связи свои или других лиц, обязанных обеспечить доступ в помещения **Собственников** для устранения аварийных ситуаций.

3.3.10. В случае неиспользования жилых помещений, не оборудованных индивидуальными и общими (квартирными) приборами учёта коммунальных ресурсов, **Собственники** обязаны в письменном виде сообщать об этом **Управляющей организации** для составления соответствующего Акта и совершения **Управляющей организацией** действий по отключению (опломбированию) оборудования, подающего коммунальные услуги в жилые помещения.

3.3.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, «Правила пользования жилыми помещениями», «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

Соблюдать правила пожарной безопасности, взрывобезопасности, электробезопасности и технической безопасности.

3.3.12. В случае приобретения электробытовых и (или) электроосветительных приборов высокой мощности и (или) со значительным (высоким) электропотреблением (т. е. когда с приобретением электробытовых и (или) электроосветительных приборов совокупная мощность всех электробытовых и электроосветительных приборов, установленных в данном конкретном помещении, превысит технологические возможности внутридомовой электрической сети), в обязательном порядке получать у **Управляющей организации** письменное разрешение

(подтверждение) возможности их установки в помещении. Информацию о технологических возможностях внутридомовых электрических сетей можно получить в **Управляющей организации**.

3.3.13. Немедленно сообщать **Управляющей организации** о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу **Управляющей организации**.

3.3.14. Своевременно производить очистку от снега и наледи навесов, самостоятельно установленных Собственниками над неотапливаемыми помещениями своих квартир.

3.3.15. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.16. Соблюдать правила содержания домашних животных в соответствии с действующим законодательством.

3.3.17. При получении сообщения (уведомления) от **Управляющей организации** по телефону или любым иным способом (по факсу, по почте, нарочным и т.д.) в обязательном порядке прибыть в указанное число и время в **Управляющую организацию** (подразделение Управляющей организации), имея на руках все необходимые документы, указанные в сообщении (уведомлении), или сообщить в **Управляющую организацию** о невозможности прибытия.

3.3.18. Самостоятельно ознакомить всех совместно проживающих с **Собственниками** граждан с условиями настоящего договора и обеспечить безусловное его исполнение ими.

3.3.19. Избрать совет Многоквартирного дома в соответствии с требованием Жилищного кодекса РФ.

3.3.20. **Собственники** нежилых помещений обязаны по требованию **Управляющей организации** заключать самостоятельные договоры на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов (ТБО) и договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление услуг, обеспечивать их самостоятельный учёт и вести самостоятельные расчёты с ресурсоснабжающими организациями за фактические объёмы их (коммунальных услуг) потребления в нежилых помещениях, расположенных в многоквартирном доме.

3.3.21. Предоставить **Управляющей организации** сведения об арендаторах помещений в срок не позднее 5 календарных дней с даты заключения соответствующего договора аренды. Информировать **Управляющую организацию** о смене арендаторов в срок не позднее 5 календарных дней с даты произошедших изменений.

3.3.22. Обеспечить защиту наружных технических устройств (кондиционеров, рекламы, вывесок), установленных на фасадах многоквартирных домов в соответствии с действующим законодательством, от возможных механических повреждений при выполнении работ по содержанию и ремонту, в том числе при выполнении работ по очистке от снега и наледи.

3.3.23. В случае возникновения аварийных ситуаций, ответственный представитель в кратчайшие сроки, в любое время суток обязан прибыть в занимаемое помещение, имея при себе полный комплект ключей от него, вскрыть совместно с работниками **Управляющей организации** занимаемое помещение (или любую из его комнат, кладовых, подвальных помещений и проч.), предварительно выключив (в случае необходимости) в установленном порядке охранную сигнализацию, по завершении аварийных работ убедиться в сохранности товарно-материальных ценностей, хозяйственной документации, после чего закрыть занимаемое помещение и включить (в случае необходимости) в установленном порядке охранную сигнализацию.

3.4. **Собственники** помещений имеют право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения **Управляющей организацией** ее обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. При причинении имуществу **Собственника** помещений ущерба по вине **Управляющей организации** требовать от **Управляющей организации** составления акта с указанием фактических объемов причиненного ущерба.

3.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине **Управляющей организации**.

3.4.4. Привлекать **Управляющую организацию** (при наличии на то её согласия) к выполнению работ, услуг, не составляющих предмет настоящего договора, по отдельному договору, заключаемому с **Управляющей организацией** в указанных целях.

3.4.5. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт помещений, а также за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.5. **Собственники** помещений не вправе:

3.5.1. Производить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного общего имущества. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома. Производить переустройства или перепланировки каких бы то ни было помещений без согласования в установленном законом порядке.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру и др.

Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому его назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления и т. д.).

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставок коммунальных услуг, в том числе совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажом без согласования с **Управляющей организацией**.

3.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование (в т. ч. приборы учёта расхода коммунальных ресурсов), включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не внесённые в единый реестр средств измерений, не имеющие технических паспортов, сертификатов и проч.

3.5.5. Возводить в жилых и нежилых помещениях любые заграждения, (в том числе убирать в короба, закрывать гипсокартоном или иным другим материалом) препятствующие полному визуальному осмотру инженерного оборудования: систем централизованного отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализования, относящегося к общему имуществу жилого многоквартирного дома.

В случае нарушения данного пункта ответственность перед третьими лицами за причиненный ущерб вследствие аварий, возникших на этом оборудовании, несет **Собственник** (пользователь) помещения.

3.5.6. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также самостоятельно устанавливать самодельные предохранительные устройства и конструкции (в т. ч. любые виды дверей и заграждений на лестничных площадках и в коридорах общего пользования). Загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.7. Создавать повышенный шум в своих жилых (нежилых) помещениях и помещениях (местах) общего пользования, нарушая тишину в часы, установленные в Законодательстве РФ о тишине.

3.5.8. Требовать от **Управляющей организации** изменения размеров платы по настоящему договору, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением нанесения ущерба имуществу граждан или имуществу предприятий, организаций и учреждений (в т. ч. связано с проведением неотложных аварийно-восстановительных работ) или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Порядок определения и пересмотра (изменения) цены настоящего договора:

4.1.1. Цена настоящего договора определяется и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, стоимости коммунальных и иных услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет **Управляющая организация** по настоящему договору.

4.1.2. **Собственники** в Многоквартирном доме обязаны вносить **Управляющей организации** в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, плату за содержание и ремонт помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги, плату на иные работы и услуги, установленные Сторонами в настоящем Договоре в соответствии с тарифами и ценами, указанными в Приложении № 5.

При индексации и изменении цен и тарифов, установленных актами федеральных органов государственной власти, актами и распоряжениями органов государственной власти субъектов Российской Федерации, в том числе Комитетом по ценам и тарифам Московской области и постановлениями органов местного самоуправления за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги, новые цены действуют с момента вступления в силу вышеуказанных актов, распоряжений и постановлений, при этом внесение изменений в Приложение № 5 к настоящему Договору не требуется.

4.1.3. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого **Собственника** помещения в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорциональной занимаемому **Собственниками** помещению.

4.1.4. Отдельные условия настоящего договора, относящиеся к порядку определения и пересмотра (изменениям) цены настоящего договора, а именно:

- размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги;
- устанавливаются на последующие периоды путем их ежегодного пересмотра общим собранием собственников с учетом предложений **Управляющей организации** и согласовывается с ней.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с утвержденными тарифами.

- Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. **Собственники** помещений в Многоквартирном доме уплачивают ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в большем размере.

- Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном законодательством РФ. Стоимость коммунальных услуг определяется согласно утвержденным в установленном законом порядке тарифам для ресурсоснабжающих организаций.

При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения внутриквартирного оборудования **Собственника** к внутридомовым инженерным системам **Управляющая организация** обязана незамедлительно устранить такое несанкционированное подключение и произвести

доначисление платы за коммунальную услугу для **Собственника**, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги. При обнаружении **Управляющей организацией** факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, **Управляющая организация** обязана прекратить использование показаний такого прибора учета.

- Размер платы за иные услуги, оказываемые **Управляющей организацией**, определяются Сторонами в настоящем Договоре.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений, общего имущества Многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги и иные услуги, установленные Сторонами настоящего Договора.

4.2.1. Расчетный период для оплаты устанавливается в один календарный месяц.

Плата за жилое помещение, коммунальные и иные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных **Управляющей организацией**.

Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для плательщиков – граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы (в т. ч. задолженности по оплате и сумм пеней за просрочку оплаты).

4.2.2. Форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных и иных услуг устанавливается **Управляющей организацией** в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.2.3. **Собственник** вправе оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством РФ, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты. Комиссионное вознаграждение банка, взимаемое при приеме платежа, оплачивается **Собственником** отдельно; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный Договором; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

4.3. Порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг с использованием приборов учета, основания и порядок проведения проверок состояния приборов учета и правильности снятия их показаний:

4.3.1. Учет объема (количества) коммунальных услуг осуществляется с использованием индивидуальных приборов учета.

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства РФ об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета.

4.3.2. Оснащение помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены **Собственниками**.

Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее 14 календарных дней, следующего за датой его установки.

4.3.3. **Управляющая организация обязана:**

а) проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, факта их наличия или отсутствия - не реже 1 раза в год, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

б) проводить проверки достоверности представленных **Собственниками** сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

4.3.4. Проверка, указанная в п. 4.3.3. настоящего Договора, если для ее проведения требуется доступ в помещение **Собственника**, осуществляется **Управляющей организацией** в следующем порядке:

а) **Управляющая организация** размещает на информационных стендах сообщение о предстоящей проверке с указанием даты и времени её проведения;

б) если **Собственник** два и более раза не допустил представителя **Управляющей организации** в занимаемое им помещение, **Управляющая организация** составляет акт об отказе в допуске к прибору учета.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, **Управляющая организация** несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения **Собственниками**, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, самовольного переоборудования либо перепланировки квартиры, нарушения правил эксплуатации жилых помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб, **Собственник**

возмещает такой ущерб в полном объеме в течение десяти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от **Управляющей организации**.

5.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине **Собственника**, членов его семьи, его работников или гостей, возлагается на **Собственника**.

5.4. Вред, причиненный **Собственниками**, членами его семьи, а также его работниками или гостями жизни, здоровью и (или) имуществу **Управляющей организации** и (или) третьим лицам вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного или внутридомовых инженерных систем подлежит возмещению лицом, причинившим вред по правилам, установленным главой 59 Гражданского кодекса РФ.

5.5. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги **Собственники** и пользователи помещений обязаны уплатить **Управляющей организации** пени в размере и в порядке, установленными статьей 155 Жилищного кодекса РФ.

5.6. В случае наличия у **Собственника** задолженности по оплате коммунальной услуги (коммунальных услуг) **Управляющая организация** приостанавливает предоставление неоплаченной коммунальной услуги в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если **Собственник** отказывается или/и не производит демонтаж незаконно установленных элементов переустройства и (или) перепланировки мест общего пользования Многоквартирного дома, **Управляющая организация** вправе собственными силами либо с привлечением третьих лиц произвести демонтаж незаконно установленных элементов переустройства и (или) перепланировки мест общего пользования Многоквартирного дома, при этом **Собственник** обязуется возместить **Управляющей организации** расходы в размере 100 (ста) процентов стоимости работ по демонтажу.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами, указанной в преамбуле настоящего Договора и действует в течение двенадцати месяцев, с автоматической пролонгацией на тот же срок и на тех же условиях.

6.2. Все изменения и дополнения по настоящему договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны сторонами или их представителями. Стороны пришли к соглашению, что при индексации и изменении цен и тарифов, установленных актами федеральных органов государственной власти, актами и распоряжениями органов государственной власти субъектов Российской Федерации, в том числе Комитетом по ценам и тарифам Московской области и постановлениями органов местного самоуправления за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные и иные работы и услуги, новые цены действуют с момента вступления в силу вышеуказанных актов, без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. При прекращении настоящего договора обязательства по нему прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между Сторонами.

7.2. При переходе прав собственности на помещение, новый собственник становится правопреемником **Собственника** в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему договору, поэтому **Собственник** при отчуждении помещения обязан информировать будущего собственника об условиях настоящего Договора. До получения новым собственником свидетельства о праве собственности на помещение и передачи его копии **Управляющей организации**, обязанным по оплате по настоящему Договору является **Собственник**. При переходе прав собственности на часть (долю) помещения **Собственник** и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед **Управляющей организацией**.

7.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в том числе: пожары; стихийные бедствия природного и техногенного характера; погодные условия, при наступлении которых невозможно предоставление работ и услуг по обслуживанию Жилого дома и иных работ, связанных с исполнением настоящего Договора; военные действия; террористические акты; гражданские волнения; беспорядки; забастовки; издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора; неисполнение своих обязанностей контрагентами **Управляющей организации** вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (предусмотренных как настоящим пунктом, так и соглашениями контрагентов); иные обстоятельства вне разумного контроля Сторон – срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, исполнению обязательств которой мешают указанные обстоятельства, обязана письменно известить другую сторону в течение двенадцати месяцев с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении двух лет, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне за тридцать дней до расторжения.

7.6. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров. В случае недостижения согласия, спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Управляющей организации.

7.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

7.8. Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

8.1. Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

8.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1: Состав и техническое состояния общего имущества многоквартирного дома. Перечень общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2: Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем.

Приложение № 3: Информация об **Управляющей организации**.

Приложение № 4: Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией и Собственниками помещений**.

Приложение № 5: Размер платы за содержание и ремонт помещений, общего имущества Многоквартирного дома и размер платы за коммунальные услуги и иные услуги, установленные Сторонами настоящего Договора.

Приложение № 6: Сведения о **Собственниках** по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

9.1. Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Технология эксплуатации недвижимости»

Адрес места нахождения: 140003, Московская область, город Люберцы, улица 3 почтовое отделение, дом 47 корпус 1, помещение 1.

ОГРН 1047796157452,

ИНН 7706527063

КПП 502701001

Расчетный счет 40702810102600142211 Банк «ВОЗРОЖДЕНИЕ» (ПАО) г. Москва
к/с 30101810900000000181, БИК 044525181

Генеральный директор



Д.А. Горячев

9.2. Собственник:

Гражданин РФ _____

Телефоны: _____

Электронная почта _____

Для оповещения при аварийных ситуациях Собственник (Арендатор) предоставляет Управляющей организации следующую информацию:

-ответственные
представители _____

-номера
телефонов: _____

(подпись)

(ФИО)

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

**I. Общие сведения о многоквартирном доме
(согласно техническому паспорту здания от _____)**

1.	Адрес многоквартирного дома	140050, Московская область, г. о. Люберцы, д.п. Красково, улица 2-я Заводская, дом 18/1
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	нет
3.	Серия, тип постройки	-
4.	Год постройки	2005
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	-
6.	Степень фактического износа	-
7.	Год последнего капитального ремонта	-
8.	Количество этажей	10
9.	Наличие подвала	-
10.	Наличие технического этажа	2
11.	Наличие мансарды	-
12.	Наличие мезонина	-
13.	Количество квартир	160
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	0
15.	Строительный объем	32 795
16.	Площадь:	
	а) здания, всего	10 062,3 кв.м
	б) жилых помещений с учетом лоджий, балконов и пр.	кв.м
	в) жилых помещений без учета лоджий, балконов и пр. (общая площадь)	8 555,9кв.м
	г) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0 кв.м
	д) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1506,4 кв.м
17.	Количество лестниц	4
18.	Уборочная площадь лестниц	48 кв.м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	50:22:0060703:18
23.	Иное	

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	Плитный, сборный железобетон	Удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные стены	Удовлетворительное
3.	Перегородки	Стены из несущих панелей	Удовлетворительное
4.	Перекрытие	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
5.	Крыша	Мягкая	Удовлетворительное
6.	Полы		Удовлетворительное
7.	Проемы: окна, двери	ПВХ	Удовлетворительное
8.	Отделка внутренняя, наружная		
9.	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства		
10.	Прочие работы		

Перечень общего имущества в многоквартирном доме

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы, лифтовые и иные шахты, коридоры, тамбуры, подъезды, мусоросборные камеры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование – согласно технического паспорта.
2. Иные помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.
3. Крыша.
4. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
5. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения.
7. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки.
8. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
9. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования общего пользования.
10. Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
11. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков до первого вентиля приборов отопления, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.
12. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Подпись Сторон:

Управляющая компания ООО «ТЭН»:
Генеральный директор

М.П.

Д.А. Горячев

Собственник:

(подпись)

(ФИО)

**Перечень работ и услуг
по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту**

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества.

2.1. Содержание общего имущества.

2.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний.

2.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов.

2.1.3. Незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.1.5. Контроль за проведением работ по дератизации и дезинсекция технических помещений.

2.1.6. Выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, вентиляция), в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета.

2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

2.2.2. На оборудовании, относящемся к общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.

2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водозаборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

2.2.4. Проведение проверок, контроль работы автоматических приводных клапанов, вентилях, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.

2.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.

2.2.6. Ведение учета показания общедомовых коммерческих счетчиков учета воды.

2.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.

2.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.

2.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.

2.2.10. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.

2.2.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение профилактических работ.

2.2.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотводов, проведение прочисток канализационных выпусков.

2.2.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

2.2.14. Проведение планово-предупредительного ремонта.

2.2.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрошитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

2.2.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молниезащиты.

2.2.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.

2.2.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

2.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

2.3.1. Содержание в исправном состоянии мусоросборных площадок.

2.3.2. Комплектование и отгрузка мусорных бункеров.

2.3.3. Заключение договоров с профильными организациями на вывоз и утилизации ТБО.

2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- подметание, уборка мусора, листьев, песка (ежедневно кроме выходных и праздничных дней);

- скашивание газонов (1 раз в месяц);

- побелка деревьев (1 раз весной);

- обрезка кустарников (по необходимости);

- полив территории (по необходимости);

- очистка урн от мусора (ежедневно кроме выходных и праздничных дней);

- уборка подъездных путей, пешеходных дорожек и мест парковки (ежедневно кроме выходных и праздничных дней);

- формирование мусорных бункеров и уборка контейнерных площадок (ежедневно кроме выходных и праздничных дней).

- очистка металлической решетки и приямка (1 раз в неделю);

- уборка кровель (1 раз весной);
- уборка внутренних кровель и кровель пристроек (1 раз в месяц).
- замена песка в песочницах (1 раз весной)
- восстановление газонов, подсев травы (по мере необходимости)
- оформление клумб
- посадка кустов и деревьев (по мере необходимости).

2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период:

- подметание, уборка мусора (ежедневно кроме выходных и праздничных дней);
- ручная и механизированная уборка снега (ежедневно кроме выходных и праздничных дней);
- сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд (ежедневно кроме выходных и праздничных дней);
- сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования и вывоз снега (по мере необходимости);
- обработка тротуаров противогололедными реагентами (по мере необходимости);
- очистка урн от мусора (ежедневно кроме выходных и праздничных дней);
- формирование мусорных бункеров и уборка контейнерных площадок (ежедневно кроме выходных и праздничных дней);
- отброс снега от парапетов кровель (по мере необходимости);
- очистка водоотводных воронок ливневки на кровлях (по мере необходимости).

2.5. Санитарное содержание мест общего пользования в жилых домах.

2.5.1. Влажное подметание:

- лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей (ежедневно кроме выходных и праздничных дней);
- лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа (1 раз в неделю);

2.5.2 Мытье:

- лестничных площадок и маршей (1 раз в месяц)
- пола кабины лифта (ежедневно кроме выходных и праздничных дней);
- окон (1 раз в год весной)

2.5.3. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта (2 раза в месяц);

2.5.4. Влажная протирка стен, дверей, чердачных лестниц, перил, шкафов электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, шкафов пожарных гидрантов и т. п. (1 раз в год);

2.5.5. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов (2 раза в год);

3. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества.

3.1. Фундаменты:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- устройство и ремонт вентиляционных продухов;
- ремонт отмостки;
- восстановление приямков.

3.2. Стены и фасады:

- осмотр и замена фасадной плитки, ремонт фиксирующих узлов вентилируемого фасада;
- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.

3.3. Перекрытия:

- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

3.4. Крыши:

- ремонт и частичная замена участков кровель;
- ремонт и частичная замена участков металлических карнизов, лестниц на кровле, ограждений, анкеров крепления, устройств заземления, восстановление водонепроницаемости мест крепления кровельного оборудования;

3.5. Оконные и дверные заполнения:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений мест общего пользования;
- установка пружин, доводчиков, упоров и т. п. на двери мест общего пользования;
- смена оконных и дверных приборов;

3.6. Межквартирные перегородки:

- заделка трещин, частичное восстановление внутренней отделки.

3.7. Лестницы:

- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
- замена отдельных ступеней;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- восстановление или замена отдельных элементов на входных группах в здание.

3.8. Полы:

- замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах общего пользования.

3.9. Внутренняя отделка:

- восстановление внутренней отделки стен и потолков в местах общего пользования;
- все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях.

3.10. Малые архитектурные формы (МАФ):

- сезонная окраска малых архитектурных форм и спортивных (детских) площадок;
- контроль и ремонт МАФ.

3.11. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

3.11.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

3.11.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

3.11.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

3.11.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

3.11.5. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

3.12. Система электроснабжения.

3.12.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

3.12.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

3.12.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Подписи Сторон:

Управляющая компания ООО «ТЭН»:
Генеральный директор



Д.А. Горячев

Собственник:

_____ (подпись)

_____ (ФИО)

**Информация об обществе с ограниченной ответственностью
«Технология эксплуатации недвижимости»**

1. **Место нахождения:** 140003, Московская область, город Люберцы, ул. 3 почтовое отделение, дом 47 корпус 1, помещение 1.

2. **Сведения о государственной регистрации:**

ИНН/КПП 7706527063/502701001, 12 марта 2004 года Межрайонной инспекцией ФНС России № 17 по Московской области в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица ОГРН 1047796157452

3. **Режим работы:**

понедельник с 8-30 до 18-00, обед с 13-00 до 13-45

вторник с 8-30 до 18-00, обед с 13-00 до 13-45

среда с 8-30 до 20-00, обед с 12-00 до 14-45

четверг с 8-30 до 18-00, обед с 13-00 до 13-45

пятница с 8-30 до 13-30, без обеда

суббота, воскресенье - выходные

4. **Приемные часы:** вторник 14.00 – 18.00; среда 17.00 – 20.00; четверг 10.00 – 13.00.

Прием граждан осуществляется по адресу:

Московская область, г.п. Красково, ул. 2-я Заводская, д. 16.

5. **График приема паспортистом:** среда с 17-00 до 20-00

6. **Адрес электронной почты:** ooo-ten@mail.ru

7. **Телефоны:**

Генеральный директор: тел. +7 (495) 744-95-40

Начальник участка Красково: тел. +7 (495) 646-78-34

Бухгалтерия +7 (495) 646-78-34

Объединенная диспетчерская служба (круглосуточно): тел. +7 (499) 579-94-84, +7 (925) 405-65-18, +7 (929) 910-23-04

Прием и оформление заявок на производство внутриквартирных работ: тел. +7 (495) 646-78-34

Управляющая компания ООО «ТЭН»:
Генеральный директор

Подпись Сторон:

Д.А. Горячев

Собственник:

(подпись)

(ФИО)

Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между *Управляющей организацией* и *Собственниками* обозначена пунктирной линией на схеме.

2. *Собственник* несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение *Собственника*.

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

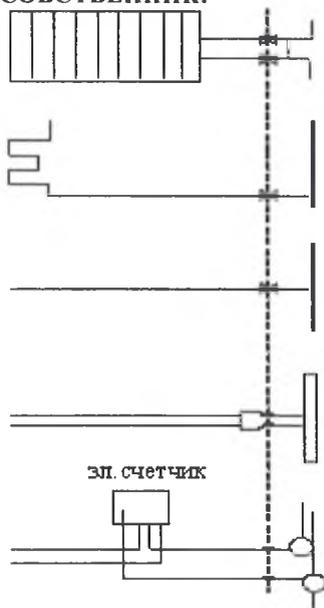
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности *Управляющей организации*, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных *Собственниками* за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

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

6. При привлечении *Собственниками* 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, имуществу других *Собственников* имуществу *Управляющей организации* или третьих лиц, несет *Собственник*. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств *Собственника* **.

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается *Собственниками* дополнительно, после выставления *Управляющей организацией* соответствующего счета.

СОБСТВЕННИК:



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Отопление

до первого вентиля радиатора отопления в помещении **Владельца**

ГВС

до первого вентиля на отводе от стояка ГВС в помещении **Владельца**

ХВС

до первого вентиля на отводе от стояка ХВС в помещении **Владельца**

Канализация

до первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении **Владельца**

Эл. сеть

до эл. счетчика

Управляющая компания ООО «ТЭН»;
Генеральный директор

Подпись Сторон:

М.П.

Д.А. Горячев

Собственник:

(подпись)

(ФИО)

Размер платы за содержание и ремонт помещений общего имущества Многоквартирного дома и размер платы за коммунальные услуги и иные услуги, установленные Сторонами настоящего Договора (на дату подписания настоящего договора управления)

Наименование услуги	Единица измерения	Тариф (население/с учетом НДС)	Периодичность
Содержание жилого помещения	руб./кв. м	34,98	ежемесячно
Обращение с твердыми коммунальными отходами	руб./кв. м	7,48	ежемесячно
Взнос на капитальный ремонт	руб./кв. м	9,07	ежемесячно
Холодное водоснабжение	руб./куб. м	31,68	ежемесячно
Горячее водоснабжение	руб./куб. м	31,68	ежемесячно
Отопление	руб./Гкал	2228,64	
Водоотведение (канализование)	руб./куб. м	40,80	ежемесячно
<u>Электроснабжение:</u> - дневная зона	руб./ кВт	4,33	ежемесячно
- ночная зона		1,60	
-нежилые помещения		нерегулируемые цены	
Домофон без трубки	руб./абонент	-	ежемесячно
Домофон с трубкой	руб./абонент	-	ежемесячно
Видеодомофон	руб./абонент	-	ежемесячно
Телеантенна	руб./абонент	-	ежемесячно
Видеонаблюдение	руб./абонент	-	ежемесячно

Расходы на коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества МКД (ХВС, ГВС, электроэнергия, тепловая энергия, водоотведение) ~~написываются~~ написываются по фактическим показаниям общедомового прибора учета, но не более норматива

Подписи Сторон:

Управляющая компания ООО «ТЭН»:
Генеральный директор

Д.А. Горячев

М.П.

Собственник:

(подпись)

(ФИО)



**Сведения
о Собственниках по правоустанавливающим документам и их доле
в праве на общее имущество в многоквартирном доме**

N п/п	ФИО Собственника	N квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв. м)	Жилая площадь квартиры (кв. м.)	Доля Собственника по правоустанавливающему документу (доля, процент, кв. м)
1	2	3	4	5	6	7

Подписи Сторон:

Управляющая компания ООО «ТЭН»:
Генеральный директор



Д.А. Горячев

Собственник:

_____ (подпись)

_____ (ФИО)