

ДОГОВОР № _____
**О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

г. Москва, г. о. Щербинка

« _____ » _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью ГРУППА КОМПАНИЙ «ВАШЕ ПРАВО», в лице Генерального директора **Папышева Ивана Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с одной стороны, и являющийся собственником жилого/нежилого помещения на основании _____,

расположенного по адресу: г.Москва, г. Щербинка, ул. Чапаева, д.9, кв.____, общей площадью _____ кв.м, именуемый в дальнейшем по тексту настоящего Договора «Собственник», с другой стороны, а совместно именуемые по тексту настоящего Договора «Стороны», достигли взаимного соглашения и заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее по тексту - МКД).

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными законодательными актами Российской Федерации.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. Термины, используемые в Договоре:

Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, г. Щербинка, ул. Чапаева, д.9, включающий в себя квартиры, нежилые помещения и общее имущество собственников помещений в Доме.

Собственник – собственник помещения в МКД, владеющий на праве общей долевой собственности общим имуществом многоквартирного дома.

Помещение – жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении.

Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по управлению МКД, организации и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, придомовой территории, включенной в состав общего имущества, а также другие виды работ и услуг, предусмотренные законодательством. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт средств собственников в соответствии с действующим законодательством.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол от "18" апреля 2019 г. N 1)

2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в МКД.

2.3. Управляющая компания в соответствии с настоящим Договором обязуется оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется вносить плату за оказанные услуги и выполненные работы. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Стороны настоящего Договора несут обязанности, вытекающие из положений, норм и требований действующего жилищного законодательства Российской Федерации, изданных в его исполнение правовых актов, положений, настоящего Договора.

3.2. Управляющая компания обязана:

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 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.

3.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по технической эксплуатации, ремонту и содержанию общего имущества МКД в соответствии с приложениями к настоящему Договору.

3.2.3. Предоставлять Собственнику следующие коммунальные услуги (в т. ч. расходуемые на общедомовые нужды): холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), отопление, электроснабжение мест общего пользования и инженерного оборудования общего пользования, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2.4. Предоставлять иные услуги (обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.).

3.2.5. Принимать от Собственника плату за управление, техническую эксплуатацию, ремонт и содержание общего имущества МКД (в т. ч. - плату за обслуживание и ремонт индивидуального теплового пункта, обеспечивающего централизованное отопление и горячее водоснабжение МКД, и плату за обеспечение работы домофона и кодового замка двери подъезда), а также плату за коммунальные услуги (в т. ч. - расходуемые на общедомовые нужды) и иные услуги.

3.2.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственникам помещений в МКД, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.2.7. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управлявшей МКД организации.

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

3.2.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.2.10. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт, за коммунальные услуги не позднее, чем за десять календарных дней до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание, ремонт и коммунальные услуги в ином размере.

3.2.11. Обеспечить Собственника платёжными документами не позднее 1-го (первого) числа месяца, следующего за расчётным. По письменному требованию Собственника, предоставлять ему платёжные документы на предоплату за жилищные, коммунальные и иные услуги.

3.2.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платёжных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.

3.2.13. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдачу в течение 3 дней справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.2.14. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ и направить ему уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.2.15. Производить по требованию Собственника сверку размеров платы за жилищные и коммунальные услуги в порядке и на условиях, предусмотренных действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.16. Предоставлять Собственнику отчёт о выполнении настоящего Договора в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника.

3.2.18. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам и организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.2.19. Оказать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.2.20. В случае изменения законодательства и принятия закона о прямых платежах между плательщиками ЖКУ и ресурсоснабжающими организациями (РСО), Управляющая компания оставляет за собой право контролировать качество и бесперебойность подачи коммунальных ресурсов в МКД, а также обеспечивает предоставление жилищно-коммунальных услуг должного качества собственникам и нанимателям помещений. В этом случае право выставления платёжных документов и контроля их оплаты перейдет к РСО.

3.2.21. Информировать Собственника через доски информации об изменении платёжных реквизитов. В случае заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, информировать об изменении реквизитов управляющей организации не менее чем за 15 дней до выставления платёжных документов.

3.3. Управляющая компания вправе:

- 3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору исходящих из положений, норм и требований жилищного и иного законодательства Российской Федерации.
- 3.3.2. Требовать от пользователей помещениями надлежащего соблюдения ими правил пользования помещениями, а также положений, норм и требований ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещениями.
- 3.3.3. Осуществлять самостоятельный выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Управляющей компании в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.3.4. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.
- 3.3.5. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, самостоятельно либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию общего имущества дома, текущему ремонту.
- 3.3.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту МКД самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц (т. е. путём привлечения подрядных организаций к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору) в пределах размера финансовых средств, фактически оплаченных всеми Собственниками за содержание и ремонт общего имущества МКД.
- 3.3.7. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплате Собственником жилищных, коммунальных и иных услуг, в порядке, установленном действующим законодательством. При нарушении Собственником сроков внесения платы за содержание, ремонт и за коммунальные услуги, установленных настоящим Договором, предъявить к уплате таким лицам неустойку (пени) в размере, установленном законодательством.
- 3.3.8. 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) платежей Собственника за содержание и ремонт, коммунальные и прочие услуги, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.
- 3.3.9. Заранее, не менее чем за 3 дня, предупредив собственника посредством видов связи, установленных п. 3.2.14 Договора, беспрепятственно войти к нему в помещение с целью проверки соблюдения им законов, подзаконных актов, технических норм и правил при осуществлении перепланировки несущих конструкций, проводке и подключении систем отопления, вентиляции, электричества, противопожарной сигнализации, правильности установки приборов учета, их работоспособности, срока действия, опломбирования, соответствия их показаний переданным собственником.
- 3.3.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению. Принимать все необходимые и предусмотренные действующим законодательством РФ, меры к устранению этих нарушений.
- 3.3.11. Ограничивать или, в случаях, установленных законом, полностью прекращать подачу коммунальных услуг, осуществлять перекрытие канализации в помещении Собственника, имеющего задолженность по оплате за коммунальные услуги, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 3.3.12. По заявкам Собственника и пользователей помещениями оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего Договора и оказываются или выполняются Управляющей компанией по отдельному договору за дополнительную плату по ценам (тарифам), утверждаемым и вводимым в действие Управляющей компанией.
- 3.3.13. Расторгнуть в одностороннем порядке договор с РСО, обеспечивающими поставку коммунальных ресурсов в МКД, а также с предприятиями и организациями, обеспечивающими ремонт и содержание общего имущества МКД, в случае истечения срока действия настоящего Договора, а также в случаях досрочного одностороннего расторжения настоящего Договора в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ и (или) настоящим Договором.

3.4. Собственник обязан:

- 3.4.1. Своевременно и в полном размере вносить Управляющей компании плату за управление, техническую эксплуатацию, ремонт и содержание общего имущества МКД (в т. ч. - за обслуживание и ремонт индивидуального теплового пункта, обеспечивающего централизованное отопление и горячее водоснабжение МКД, а также за обеспечение работы домофона и кодового замка двери подъезда), коммунальные (в т. ч. - за общедомовые нужды, электрическую энергию, расходуемую на общедомовые нужды) и прочие услуги в размерах, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, независимо от регистрации в данном помещении, а также независимо от наличия у Собственника регистрации права собственности на помещение.

3.4.2. При неиспользовании помещений в МКД (в т. ч. - при временном отсутствии собственника) сообщать в письменном виде Управляющей компании свои контактные телефоны (служебные, домашние, мобильные), точные и достоверные адреса почтовой и электронной связи лиц, обязанных обеспечить доступ в помещение Собственника для проведения неотложных аварийно-восстановительных работ.

3.4.3. Использовать помещение по его прямому назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии. Бережно относиться к общему имуществу МКД, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям и прочее. За свой счет осуществлять содержание и текущий ремонт помещения и оборудования, в нём находящегося, не относящегося к общему имуществу МКД.

3.4.4. Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения проводить с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения, в противном случае лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение, несет предусмотренную законодательством ответственность.

3.4.5. Соблюдать права и законные интересы соседей, «Правила пользования жилыми помещениями» (утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21. 01. 2006 г. № 25), а также «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13. 08. 2006 г. № 491), в том числе:

- не производить переоборудования инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД, а также иного общего имущества МКД;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;

- не устанавливать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, а также дополнительную регулирующую и запорную арматуру;

- не нарушать существующие схемы и системы учёта поставки коммунальных ресурсов и учёта расходования коммунальных услуг;

- не устанавливать, не подключать и не 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 соответствия и проч.;

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не использовать площадку перед мусоропроводом для размещения или складирования каких-либо материалов, имущества и (или) отходов;

- выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стенах и в местах общего пользования, не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу.

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

- не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования взрыво-, пожароопасные вещества, предметы, загрязняющие воздух, предметы, ограниченные в обороте и запрещенные к обороту,

- не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не создавать с 21-00 до 07-00 и с 13-00 до 15-00 часов повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования; соблюдать законодательство об обеспечении тишины и покоя граждан;

- информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами.

3.4.6. 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 10 кВт), в обязательном порядке получить у Управляющей компании письменное разрешение (подтверждение) возможности их установки в помещении.

3.4.7. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств (в т. ч. любого вида дверей и заграждений на лестничных площадках и в коридорах), загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.4.8. При получении сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или любым иным способом (по эл. почте, по почте, нарочным и т.д.) в обязательном порядке явиться в указанное число и время в Управляющую компанию, имея на руках все необходимые документы, указанные в сообщении (уведомлении).

3.4.9. Самостоятельно ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего Договора и обеспечить безусловное его исполнение ими.

3.4.10. В течение 5 календарных дней с момента государственной регистрации права на помещение представить Управляющей компании копию выписки из Единого государственного реестра на недвижимое имущество и оригинал для сверки либо копию свидетельства о праве и его оригинал для сверки.

3.4.11. Осуществлять сохранность электросчётчиков. В случае порчи или хищения электросчётчиков, их приобретение и установка производится самостоятельно Собственником или за его счет.

3.4.12. При проведении в установленном Законом порядке Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной тарифами Управляющей компании.

3.4.13. Обеспечить беспрепятственный доступ (в т. ч. при возникновении аварийных ситуаций) в ночное время, а также в выходные и праздничные дни) в свои помещения должностных лиц Управляющей компании, а также предприятий и организаций, имеющих право осуществления работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения ремонтных и профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. Обеспечить постоянный беспрепятственный доступ внутри помещений к инженерным коммуникациям, относящимся к общему имуществу МКД, для проведения ремонтных и профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования.

3.4.14. Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества.

3.5. Собственник вправе:

3.5.1. Требовать надлежащего исполнения от Управляющей компании его обязанностей по настоящему Договору и исходящих из норм жилищного и иного законодательства.

3.5.2. Осуществлять контроль над выполнением обязательств Управляющей компании по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компании, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору.

3.5.3. Требовать пересчета размера платы за содержание и ремонт помещений, а также за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом Собственник не вправе требовать от Управляющей компании 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.

3.5.4. Требовать в установленном Законом порядке от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компании своих обязанностей по настоящему Договору.

3.5.5. Привлекать Управляющую компанию (при наличии на то её письменного согласия) к выполнению работ, услуг, связанных с содержанием МКД, но не составляющих предмет настоящего Договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей компанией в указанных целях.

3.5.6. Получать информация о работе Управляющей компании в пределах, указанных в Договоре.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Цена настоящего Договора определяется в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество МКД, пропорционально занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных услуг.

4.3. Размер ставки содержания и ремонта общего имущества МКД изменяется в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги, холодное, горячее водоснабжение и водоотведение рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренным действующим законодательством. Управляющая компания информирует Собственников об изменениях в соответствии с законодательными актами тарифов на коммунальные услуги путем размещения на информационных стендах МКД.
- 4.5 Размер тарифа на техническое обслуживание составляет 37 р. 62 коп.
- 4.6. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его проверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными актами РФ, в случае нарушения целостности на нем пломб, расчет производится в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг;
- 4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в законную силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти или местного самоуправления;
- 4.8. Стоимость работ и услуг Управляющей компании, указанных в п. 3.3.12. настоящего Договора, не включается в цену настоящего Договора. Такие работы, услуги оплачиваются Собственником по ценам, устанавливаемым Управляющей компанией, путем внесения их стоимости на счет Управляющей компании.
- 4.9. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в общей площади всех жилых и нежилых помещений МКД.
- 4.10. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в соответствии с равномерным в течение срока действия настоящего Договора порядком внесения платы за содержание и ремонт помещений.
- 4.11. Плата за коммунальные услуги по настоящему Договору включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, плату за общедомовые нужды и электроэнергию, расходуемую на общедомовые нужды. Собственник может самостоятельно оплачивать соответствующей РСО, потребляемые в своем жилом (нежилом) помещении, услуги бытового электроснабжения.
- 4.12. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства.
- 4.13. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется Собственником соразмерно его соответствующим обязательствам, установленным настоящим Договором, на основании платежных документов, выставляемых Управляющей компанией в адрес соответствующего Собственника. Управляющая компания вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для Собственника, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственника указанной платы (в т. ч. задолженности по оплате и сумм пеней за просрочку оплаты).
- 4.14. Форма и содержание платежных документов для Собственника определяются Управляющей компанией. Вид используемых в расчетах с гражданами платежных документов может самостоятельно устанавливаться Управляющей компанией на каждый период расчетов (расчётный период).
- 4.15. Платежные документы представляются плательщикам не позднее 1-го (первого) числа месяца, следующего за расчётным (истекшим) месяцем. Платежные документы по Договору направляются Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, либо предоставляются Собственникам в офисе Управляющей компании.
- 4.16. В выставляемом Управляющей компанией платежном документе указываются: расчётный счет, на который вносится плата, площадь помещения; объем потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы, размер платы за содержание и ремонт помещения, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумм перерасчета, задолженности Собственника по оплате коммунальных и прочих услуг за предыдущие периоды, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату помещения;
- 4.17. В случае изменения законодательства о размерах тарифов, новые тарифы за коммунальные услуги публикуются Управляющей компанией в открытом доступе на стендах информации в подъездах дома.
- 4.18. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за расчётным (истекшим) месяцем.
- 4.19. Собственнику, несвоевременно (с нарушением сроков, предусмотренных п. 4.17. настоящего Договора) внесшему платежи по настоящему Договору (должник), Управляющая компания вправе начислить пени в размере, в порядке и на условиях, предусмотренных ЖК РФ. Должник обязан в бесспорном порядке уплатить Управляющей компании, начисленные и предъявленные ему пени за просрочку оплаты за жилищные и коммунальные услуги на основании представленных им Управляющей компанией платёжных документов.
- 4.20. Собственник вносит плату за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также за коммунальные и прочие услуги, Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе;
- 4.21. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за обслуживание и текущий ремонт МКД, а также за коммунальные и прочие услуги.
- 4.22. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится по решению собрания собственников в МКД, за счет средств собственников помещений, аккумулированных на специальном счете (и) или за счет средств, выделяемых на эти

цели из бюджета уполномоченного регионального оператора. Решение принимается с учетом предписаний уполномоченных органов государственной власти г. Москвы.

4.23. Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.24. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.25. Собственник ежемесячно платит взнос на капитальный ремонт по выставленному платежному документу согласно тарифу, определенному субъектом РФ, на расчётный счет регионального оператора по капитальному ремонту или специальный счёт Управляющей компании в зависимости от решения общего собрания собственников.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Ответственность Управляющей компании:

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения изменяется в порядке, установленном действующим законодательством. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.3. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный имуществу Собственника, а также имуществу, жизни, здоровью иных лиц, законно использующих помещение вследствие не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от вины, при этом Управляющая компания освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей компании или действия (бездействия) Управляющей компании, включая отсутствие у Управляющей компании необходимых денежных средств.

5.2.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате его непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба.

5.2.5. Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), предусмотренных настоящим Договором, определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющей компанией.

5.2.6. Управляющая компания не несет ответственность по строительным недоделкам в Доме. В случае выявления строительных недоделок в доме Управляющая компания создает комиссию из представителей: застройщика, своего представителя и Собственника для составления акта с указанием причин создавшейся ситуации и её последствий. При необходимости может быть приглашен представитель специализированной организации для дачи заключения о причинах выявленных строительных недоделок и их последствиях.

5.3. Ответственность Собственника:

5.3.1. В случае неисполнения Собственником обязанностей по оплате работ, услуг Управляющей компании по настоящему Договору, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в МКД, такой Собственник несет перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий в соответствии с действующим законодательством.

5.3.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей компании по требованию пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

5.3.3. Собственник несет финансовую ответственность и обязанность полной и своевременной оплаты за общий расход (учтённый общедомовыми приборами учёта расходования коммунальных ресурсов) коммунальных ресурсов (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), общедомовые нужды, электрическая энергия на общедомовые нужды) в МКД. Оплата общего расхода коммунальных ресурсов производится, как это предусмотрено Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354).

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и его доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения в Управляющую компанию;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. 6.2 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющую компанию,
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется (в порядке и на условиях, предусмотренных п. 16 «Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491) акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника.

Подготовка признания одной из Сторон своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость. Предоставление бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор, может быть, расторгнут досрочно в случае прекращения права собственности на жилое (нежилое) помещение.

7.3. Инициатор расторжения Договора обязан в письменной форме за 2 месяца уведомить другую сторону о расторжении договора

7.1.3. Управляющей компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае досрочного одностороннего расторжения настоящего Договора по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с предупреждением (уведомлением) об этом Собственника, обязано уведомить исполнительно - распорядительный орган местного самоуправления, РСО и прочие предприятия и организации, осуществляющие ремонт и содержание общего имущества МКД, для принятия ими соответствующих решений.

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

7.6. Расторжение Договора по любым основаниям не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. При противоречии отдельных положений Договора Закону, действуют нормы законодательства Российской Федерации. В случае если в период действия договора будет принят закон и подзаконные акты, которые вступят в противоречие с настоящим Договором, то противоречащие положения Договора будут являться недействующими.

8.2. Если законом и Договором при этом не будут урегулированы отношения Сторон, которые по закону должны быть урегулированы Договором, Стороны обязаны заключить дополнительное Соглашение по этим вопросам. Ни одна из Сторон не вправе уклоняться от заключения такого Соглашения.

8.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

9. ФОРС – МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор считается заключенным со дня подписания его Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязательств.

10.2. Срок действия настоящего договора составляет 2 (два) года с момента его подписания Сторонами.

10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

10.4. Стороны имеют право по взаимному соглашению внести изменения в настоящий договор. Все изменения и дополнения настоящего договора оформляются дополнительным письменным соглашением сторон.

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

10.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

1. Состав общего имущества МКД по адресу: г. Москва, г. Щербинка, ул. Чапаева, д.9.
2. Перечень коммунальных услуг.
3. Перечень работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
4. Перечень и периодичность работ по управлению МКД.
5. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.
6. Тарифы на 2019 год

Состав и состояние общего имущества в МКД, расположенном по адресу:

г. Москва, г. Щербинка, ул. Чапаева, д.9, из расчета 37,62 р. за кв. м

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Москва, г. Щербинка, ул. Чапаева, д.9.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: 50:61:0000000:850
3. Серия, тип постройки: н/д.
4. Год постройки: 1982г.
5. Физический износ по данным ГУП МО МОБТИ: н/д.
6. Количество этажей: 9.
7. Количество подъездов (секций): 4.
8. Наличие подвала (да/нет, кв. м). да
9. Наличие цокольного этажа: нет.
10. Наличие мансарды: нет.
11. Наличие чердака: нет.
12. Количество жилых помещений (квартир): 143
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нет
14. Строительный объем здания: 28107 куб. м.
15. Площадь:
Общая площадь дома, в том числе, кв. м: 8337.00
общая площадь жилых помещений, кв. м 7020,00
общая площадь нежилых помещений, кв. м 0,00
общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества кв. м 1317,00
16. Кол-во лестниц: 4 шт.;
17. Подъемные механизмы: 4
18. Уборочная площадь: 1062,30 кв. м
 - а) лестничных клеток (включая лестницы, межквартирные и межэтажные площадки, лифтовые холлы, тамбуры) 1062.30 кв. м.
 - б) общих коридоров (карманов): н/д кв. м.
19. Мусоропровод (не проверялся): есть
20. Мусороприемные камеры: 4
21. Мусоросборочная площадка (МСП): нет

22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 5696.00 кв. м, в т. ч. площадь застройки н/д кв. м;

23. Элементы благоустройства:

- а) количество зеленых насаждений 62;
- б) элемент благоустройства (МАФ) н/д;
- в) скамейки 4;
- г) столы нет;
- д) ливневая сеть нет.;
- е) люки 7;
- ж) ограждения (заборы) длиной - нет.;

24. Приборы учета:

24.1. Общедомовые приборы учета коммунальных услуг:

- а) горячее водоснабжение: нет.;
- б) холодное водоснабжение: 1 шт.;
- в) отопление: нет.;
- г) электроснабжение: 2 шт.

24.2. Реализация диспетчеризации (передача информации показаний): визуальное снятие показаний.

24.3. Индивидуальные счетчики в помещениях:

- а) горячее водоснабжение н/д шт.;
- б) холодное водоснабжении н/д шт.;
- в) электроснабжение 136 шт., место установки - общий коридор.

25. Запорное устройство подъездной двери: 4 шт.

26. Система пожаротушения и дымоудаления н/д

27. ИТП, котельные, узлы смешения: нет.

28. Частотный преобразователь НЦО главных насосов нет шт., тип

29. Кол-во вентканалов: 16, дымоходов: нет (не проверялись) во всех жилых и нежилых помещениях

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Характеристика примененных материалов, технологий
1. Фундамент	Сборный ж/бетонный	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели	
3. Перегородки	ж/б панели	

4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	ж/б панели Ж/бетонные.	
5. Крыша	Рулонная	
6. Полы	Бетонные	Квартиры –ламинат МоП плитка
7. Проемы Окна двери	ПВХ 2-х камерные стеклопакеты филенчатые	
8. Отделка внутренняя наружная	Есть Нет	Водоземлюсионная краска, шпатлевка обои, плитка
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		

Данные указанные приложения № 1

внесены без подтверждения их технической документацией, в случае расхождения фактических данных и данных, указанных в настоящем приложении, Управляющая организация не несет ответственности за содержание настоящего приложения.

ООО ГК «ВАШЕ ПРАВО»

Генеральный директор:

Подпись _____/Папышев И.Н. Подпись _____/

м. п

Приложение №4
**К договору о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и
 предоставлении коммунальных услуг № _____ от _____ 201__ г.**

Перечень и периодичность работ по управлению МКД

	Периодичность
I. Содержание помещений общего пользования в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290 О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения	
Мытьё лестничных площадок и маршей нижних трех этажей тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей, уборка козырьков парадных входов	2 раз в месяц
Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, доводчиков, дверных ручек	Не реже 1 раза в месяц
Мытье стен и дверей кабины лифта	4 раза в месяц
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (чердак и подвал)	1 раз в месяц
II. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома	
Ремонт и покраска оборудования детских, спортивных и хозяйственно-бытовых площадок	1 раз в год
Побелка деревьев	1 раз в год
Покос травы	по мере необходимости
Подметание свежеснегавшего снега на асфальтированной придомовой территории	1 раз в сутки в дни снегопада
Посыпка песком во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда

очистка придомовой территории от наледи и льда (в том числе сметание снега со ступенек и площадок);	1 раз в сутки в дни снегопада
Уборка и вывоз крупного мусора с придомовой территории	по мере необходимости
Уборка газонов	в теплый период 1 раз в 2 суток
Подметание территории	в теплый период 1 раз в сутки
Поливка газонов, зеленых насаждений	в теплый период, по мере необходимости
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в месяц
Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в год
III. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду	
Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний, а также остановка и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деарированной водой после проведения гидравлических испытаний	после завершения отопительного периода
Подготовка работы системы канализации (внутренней и наружной): укрепление трубопроводов, устранение повреждений воронок, колен, труб,	1 раз в год до конца февраля
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	апрель-май
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду	
б) при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - принятие мер к незамедлительному их устранению	по мере необходимости
в) утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	1 раз в год летом

г) проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	по мере необходимости
д) 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	по графику, по мере необходимости
е) проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	по графику, по мере необходимости
3. Работы по обслуживанию инженерно-коммунальных сетей, относящихся к общедомовому имуществу	
промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год и после ремонта системы
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления,	График по согласованию с поставщиком ресурса
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т. д.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	постоянно
удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в 3 года по графику РСО
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)	постоянно
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	по мере необходимости

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости, при наличии признаков разгерметизации
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т. д.) ; восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т. д.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости
Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	2 раза в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	в плановом порядке, по мере необходимости
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	по мере необходимости
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных дом	по мере необходимости
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.	по мере необходимости

<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т. д.);</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>Аварийное обслуживание</p> <p>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.</p>	<p>постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения</p>
<p>Прочие работы</p>	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.</p> <p>Круглосуточное аварийное обслуживание</p>	<p>Постоянно,</p> <p>освидетельствование 1 раз в год.</p>
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного</p>	<p>Согласно регламента по обслуживанию и эксплуатации.</p>

<p>водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.</p> <p>контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них</p>	
<p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений</p>	<p>1 раз в год в весенне-летний период</p>
<p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	<p>По мере необходимости</p>
<p>Вывоз твердых бытовых отходов (руб./ кв.м.) незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; Очистка контейнерной площадки от мусора</p>	<p>Специализированные организации по договору</p>

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между ООО ГК «ВАШЕ ПРАВО» и Собственником

Настоящий АКТ составлен между ООО ГК «ВАШЕ ПРАВО» в лице генерального директора Папышева И.Н., действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и

именуемого в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между ООО ГК «ВАШЕ ПРАВО» и «Собственником» обозначена пунктирной линией на нижеприведенной схеме.
2. «Собственник» несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое 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 трех 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 ООО ГК «ВАШЕ ПРАВО» (в т.ч.аварий) составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных «Собственником» за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения «Собственника» доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности ООО ГК «ВАШЕ ПРАВО», ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или ООО ГК «ВАШЕ ПРАВО», ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу ООО ГК «ВАШЕ ПРАВО» или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника. *

* В указанных случаях вывоз аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно в соответствии с утвержденными расценками

Ответственность Собственника **ответственность ООО ГК «ВАШЕ ПРАВО»**

ГВС –до первого вентиля (вкл.)на стояке в помещении

ХВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС - до первого раструба в помещении **Электрическая сеть** – до электросчетчика

