

ДОГОВОР №УТО/ГР-44-К1-___
управления многоквартирным домом

г. Москва

«__»_____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-Сервис» (ООО «Альфа-Сервис»), именуемое далее – «Управляющая организация», в лице Генерального директора Колочинского Петра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(ФИО/наименование организации)

являющийся(-щаяся) собственником жилого (нежилого) помещения № ____, общей площадью ____, __ кв.м. в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Москва, 2-й Грайвороновский проезд, дом 44, корпус 1**, именуемый(-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь следующие значения, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления жилищно-коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, проживающим в Многоквартирном доме. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах Собственников Помещений в многоквартирном доме.

2.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией на основании Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №077000264 от 09.04.2015г.

2.4. Вопросы распоряжения Общим имуществом в многоквартирном доме относятся к исключительной компетенции общего собрания собственников. Передача прав по управлению многоквартирным домом не влечет перехода к Управляющей организации прав собственности на Помещения и/или Общее имущество в многоквартирном доме.

2.5. Помимо условий настоящего Договора, Стороны обязуются руководствоваться требованиями гражданского и жилищного законодательства, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и г. Москвы, регулирующими отношения в соответствии с целью и предметом настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **город Москва, 2-й Грайвороновский проезд, дом 44, корпус 1**, предоставлять Коммунальные и другие услуги лицам, принявшим от Застройщика, после выдачи ему Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, Помещения в данном многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, или лицам, чье право на Помещение зарегистрировано в установленном порядке, а также осуществлять иную направленную на достижение целей Управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать эти Услуги в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2. Состав Общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого Управляющая организация осуществляет управление, указан в Приложении №3 к настоящему Договору.

3.3. Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома настоящим Договором не регулируются. Капитальный ремонт проводится на основании решения собственников по отдельному договору, заключаемому Собственниками с Управляющей или иной выбранной ими организацией.

3.5. Во избежание возможных недоразумений, настоящим Стороны договорились, что ни одно положение настоящего Договора не будет истолковано Сторонами таким образом, что Услуги, предоставление которых является предметом настоящего Договора, должны предоставляться исключительно лично Управляющей организацией. Управляющая организация вправе в любое время, если это не противоречит законодательству, привлечь для оказания Услуг любое третье лицо по своему усмотрению. При этом Управляющая организация будет отвечать за действия такого третьего лица перед Собственником, как за свои собственные.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Общие обязанности Сторон:

4.1.1. Принимать необходимые меры к поддержанию Комплекса в надлежащем состоянии, не осуществлять действий и принимать меры к недопущению действий со стороны третьих лиц, наносящих ущерб составляющим частям Комплекса, Общему имуществу в многоквартирном доме, жизни и здоровью людей, а также препятствующих нормальному функционированию Комплекса.

4.2. Обязанности Управляющей организации:

4.2.1. Осуществлять Управление многоквартирным домом в соответствии с целями и условиями настоящего Договора, в объемах, необходимых для нормального функционирования Комплекса в целом, а также нормами действующего законодательства РФ.

4.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.2.3. Предоставлять Коммунальные услуги Собственникам, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья Потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение мест общего пользования и лифтов;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

Качество Коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных действующим законодательством РФ.

4.2.4. В интересах Собственников и Пользователей Помещений многоквартирного дома, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в многоквартирном доме, заключать договоры с организациями предоставляющие прочие услуги, в том числе услуги по охране общего имущества, придомовой территории, телекоммуникационные услуги (телефон, Интернет, теле- и радиовещания), договоры на предоставление возможности установки в многоквартирном доме необходимого оборудования и телекоммуникационных систем и сетей для обеспечения предоставления Собственникам и Пользователям Помещений многоквартирного дома соответствующих услуг.

4.2.5. В целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору по своему усмотрению проводить выбор Специализированных обслуживающих и Ресурсоснабжающих организаций, а также заключить с ними договоры в интересах Собственников. Контролировать и требовать исполнения ими договорных обязательств. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных Специализированными обслуживающими и Ресурсоснабжающими организациями.

4.2.6. Заранее информировать Собственника или Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, услуг качеством ниже, чем нормативно допустимое, за исключением аварийных ситуаций, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в местах общего пользования в многоквартирном доме, а в случае личного обращения - немедленно.

4.2.7. Ежемесячно принимать показания потребленных Собственником Коммунальных услуг.

4.2.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, в т.ч. на действия (бездействие) Специализированных обслуживающих и Ресурсоснабжающих организаций, вести их учет, в установленные сроки принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного обращения информировать Собственников/Пользователей о принятом решении по заявленному обращению, если иные сроки рассмотрения обращения не установлены действующим законодательством РФ.

4.2.9. В целях наиболее качественного исполнения настоящего Договора организовать информационную работу с Собственником, в том числе: размещать в доступных для обозрения местах общего пользования (на информационных стендах и т.п.) объявления с указанием номеров телефонов аварийно-диспетчерских и иных служб; именах ответственных должностных лиц, их телефонах, часах приема; информацию о размере платы за Услуги и ее изменении; информацию о плановых отключениях, их продолжительности и причинах и т.п.

4.2.10. 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.

4.2.11. Систематически проводить технические осмотры Общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.12. Организовать и обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника или Пользователя в нормативные сроки, установленные законодательством. Вести регистрацию поступающих заявок.

4.2.13. Подготавливать предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, необходимого объема работ, перечня и сроков их выполнения, расчет расходов на их выполнение и размер платы за капитальный ремонт.

4.2.14. Вести Лицевой счет Собственника. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих/правоудостоверяющих документов на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания Собственника и пользующихся на законных основаниях его Помещением лиц, с момента их предоставления.

4.2.15. Осуществлять начисление и сбор платы за Услуги по настоящему Договору.

4.2.16. Направлять Собственнику платежные документы для оплаты Услуг не позднее 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем размещения платежного документа в почтовом ящике Собственника и (или) направления на электронный почтовый адрес, указанный в настоящем Договоре. В случае неполучения Собственником платежного документа, Собственник или Пользователь по телефону информирует Управляющую организацию о необходимости повторного выставления платежного документа. По требованию Собственника или Пользователя Управляющая организация выдает платежные документы на предоплату.

4.2.17. Принимать от Собственника или по распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе (доверенности), лиц, пользующихся его Помещением в многоквартирном доме (нанимателя, арендатора и др.), плату за Услуги, Коммунальные и иные услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

4.2.18. Информировать Собственников об изменении размера платы за Услуги и (или) тарифов на Коммунальные услуги путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах, размещенных в многоквартирном доме в порядке, установленном настоящим Договором.

4.2.19. По требованию Собственника проводить сверку расчетов по оплате Услуг, начисленным установленным федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

4.2.20. В пределах своей компетенции по требованию Собственника или Пользователя выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные документы, предусмотренные действующим законодательством, в отношении Помещения Собственника, в срок не более 10 рабочих дней с момента обращения.

4.2.21. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, в том числе проводимых соответствующими контролирующими и проверяющими органами.

4.2.22. Устанавливать и фиксировать факты причинения вреда имуществу Собственника или Пользователя путем составления соответствующих актов, в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

4.2.23. Принимать и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, полученную от Застройщика. Вносить в нее соответствующие изменения, в том числе по результатам проводимых осмотров.

4.2.24. Осуществлять ведение бухгалтерской, статистической и иной документации по Управлению многоквартирным домом.

4.2.25. Оказать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 ЖК РФ).

4.2.26. Не допускать использования Общего имущества в многоквартирном доме третьими лицами без соответствующих решений общего собрания собственников. При наличии решения общего собрания собственников о передаче в возмездное/безвозмездное пользование Общего имущества либо его части заключать от имени собственников соответствующие договоры, если такое решение будет принято. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования Общего имущества собственников (после вычета установленных законодательством соответствующих налогов) могут быть направлены на цели, определенные общим собранием собственников Помещений.

4.2.27. Ежегодно в течение второго квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, если такое проводилось, в письменном виде и размещается в месте ознакомления с материалами и информацией к такому собранию, предусмотренному в сообщении о проведении такого собрания. Отчет представляется по форме Управляющей организации.

4.2.28. В рамках настоящего Договора совершать юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом и Комплексом в целом.

4.2.29. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате Услуг с собственников Помещений в многоквартирном доме.

4.2.30. Выполнять иные действия и обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.3. Управляющая организация вправе:

4.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Оказывать Услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

4.3.2. Требовать от Собственника/Пользователя своевременного внесения платы в полном объеме за Услуги в соответствии с выставленными платежными документами. При несвоевременной и (или) неполной оплате Услуг, в установленном законодательными и нормативными актами порядке начислять и взыскивать сумму неоплаченных платежей, а также пени (штрафы) в размере, установленном действующим законодательством.

4.3.3. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от Пользователя в установленные законодательством и Договором сроки.

4.3.4. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате Услуг самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, уступать право требования; передавать информацию о наличии задолженности службе судебных приставов, в бюро кредитных историй.

4.3.5. Ежемесячно вывешивать на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории перечень помещений, Собственники которых несвоевременно и (или) не полностью внесли плату за Услуги.

4.3.6. В порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора, приостановить или ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг.

4.3.7. Осуществлять надзор за соблюдением СНиП, действующего законодательства РФ и г. Москвы при проведении ремонтно-отделочных работ, проводимых в Помещении Собственника. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и/или перепланировке Помещения, Общего имущества.

4.3.8. В согласованное с Собственником или Пользователем время проводить осмотры технического состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещении Собственника и относящегося к Общему имуществу. При необходимости проводить ремонтные работы на указанных объектах Общего имущества. При этом Управляющая организация обязана уведомить Собственника, а в случае его отсутствия лица, уполномоченного Собственником, или Пользователя при необходимости – не позднее 3 (трех) календарных дней о необходимости предоставления доступа в Помещение Собственника для проведения осмотра/ремонтных работ. В случае возникновения аварийных ситуаций, как в Помещении Собственника, так и за его пределами, грозящих повреждением Общему имуществу, имуществу третьих лиц, Собственник/Пользователь обязан предоставлять доступ в Помещение по первому требованию Управляющей организации без соблюдения сроков предварительного уведомления.

Требовать от Собственника/Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им Помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

4.3.9. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении, грозящих повреждением Общему имуществу многоквартирного дома, другим Помещениям, при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в Помещении в момент аварии, ликвидировать ее собственными силами и всеми доступными средствами, включая, при необходимости доступ представителей Управляющей организации в Помещение. При этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования: составление комиссионного акта о вскрытии квартиры с участием сотрудника полиции и приглашенных понятых; по завершении необходимых мероприятий по ликвидации аварии помещение должно быть закрыто и опечатано. Ущерб, причиненный имуществу Собственника при вскрытии Помещения, возмещению не подлежит.

4.3.10. В случае установления несоответствия показаний по индивидуальным приборам учета, предоставляемых Собственником или Пользователем, проводить перерасчет размера платы за Коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета. В случае не допуска представителей Управляющей организации в Помещение Собственника для проведения контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета, повреждения индивидуальных приборов учета по вине Собственника, нарушения пломб на индивидуальных приборах учета, манипулирование Собственником/Пользователем показаниями индивидуальных приборов учета, истекший межповерочный интервал индивидуальных приборов учета Управляющая организация определяет размер платы за холодную и горячую воду, водоотведение исходя их нормативов потребления коммунальных услуг.

4.3.11. Использовать нежилые, в том числе технические, помещения в многоквартирном доме, для размещения службы эксплуатации, диспетчерской службы, охраны.

4.3.12. Подготавливать предложения по установлению размера платы за услуги по Управлению многоквартирным домом, содержанию Общего имущества в многоквартирном доме, а также дополнительных услуг на будущие периоды, направлять их на рассмотрение и утверждение Собственникам.

4.3.13. На основании утвержденной решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размера платы за услуги по Управлению многоквартирным домом, содержанию Общего имущества в многоквартирном доме и иных дополнительных услуг устанавливать размеры платежей за данные услуги, в случае если ежегодное общее собрание собственников не приняло решение о новом размере стоимости услуг, с возможностью индексации стоимости услуг в одностороннем порядке, согласованном Сторонами в настоящем Договоре.

4.3.14. С момента размещения информации способом, установленным настоящим Договором, Собственник считается уведомленным о размещенной информации и не вправе впоследствии ссылаться на не уведомление иным способом, если иное не установлено положениями действующего законодательства РФ.

4.3.15. Управляющая организация имеет право осуществлять расчеты с Собственниками и иными законными Пользователями Помещений в многоквартирном доме и взимать плату за Услуги по настоящему Договору при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, в том числе привлекать на основании соответствующего договора организацию или индивидуального предпринимателя:

- для доставки платежных документов Собственникам Помещений;
- для начисления платы за Услуги, подготовки и доставки платежных документов Собственникам Помещений.

4.4. Собственник обязуется:

4.4.1. При подписании передаточного акта или иного документа о передаче Помещения (квартиры/нежилого помещения/машино-места) от Застройщика, Собственник обязуется оплатить авансовый платеж за жилищно-коммунальные и иные услуги по настоящему Договору за 3 (три) месяца и заключить договор с Управляющей организацией.

4.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги, установленные настоящим Договором, решением общего собрания собственников помещений.

4.4.3. При неиспользовании Помещения в многоквартирном доме, любым удобным способом сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещениям Собственника при отсутствии Собственника в городе более 24 часов.

4.4.4. Выполнять условия настоящего Договора независимо от факта использования или неиспользования Помещения.

4.4.5. Выполнять обоснованные указания Управляющей организации, направленные на исполнение настоящего Договора, в том числе соблюдать, но, не ограничиваясь, Положения указанные в п. 1.10 Приложения №1 к настоящему Договору.

4.4.6. Использовать Помещение исключительно по его назначению в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.4.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт Помещения, инженерных сетей и оборудования, находящегося внутри Помещения и не относящегося к Общему имуществу.

4.4.8. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

4.4.9. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила содержания Общего имущества, 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.

4.4.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами.

4.4.11. Проводить ремонтные работы в Помещении, связанные с его переустройством и/или перепланировкой, в порядке, установленном законодательством РФ, г. Москвы и Приложением №5 к настоящему Договору. Информировать Управляющую организацию о сроках проведения работ. При производстве любых ремонтно-отделочных работ не нарушать требования строительных норм и правил, в том числе влекущие какие-либо изменения и/или нарушения заданных параметров Общего имущества. Обеспечить вывоз строительного и/или крупногабаритного мусора во время проведения ремонтно-отделочных работ. В случае утверждения на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме дополнительной единовременной разовой услуги по вывозу строительного мусора вынос строительного и/или крупногабаритного мусора из Помещений осуществляется Собственниками своими силами в устанавливаемые Управляющей организацией на территории многоквартирного дома бункеры-накопители. Единовременный разовый платеж включается в платежный документ по оплате жилищно-коммунальных услуг. При этом оформление акта оказанных услуг не требуется. В разумный срок предоставить согласованный в соответствии с требованиями законодательства проект при переустройстве и/или перепланировке санитарно-технического, механического, электрического оборудования, вентиляционных систем или инженерных коммуникаций Помещения.

4.4.12. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения/захламления коридоров, холлов, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и иных Мест общего пользования.

4.4.13. При обнаружении пожара, аварий, неисправностей и сбоев в работе инженерных систем и иного оборудования, как в Помещении Собственника, так и в Общем имуществе, немедленно сообщать об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации, в пожарно-спасательную службу по тел. 101 или 112, нажать кнопку пожарной сигнализации и подать сигнал о пожаре голосом, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.4.14. В заранее согласованное Сторонами время допускать в Помещение сотрудников Управляющей организации, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических и ремонтных работ, осмотра инженерных коммуникаций и иного оборудования, а также осмотра индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, достоверности переданных Собственником показаний, снятия с них показаний, но не чаще 1 раза в 3 месяца, а для ликвидации аварий - незамедлительно в любое время.

В случае отказа в допуске в Помещение вся ответственность за вред, причиненный Общему имуществу и третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ возлагается на Собственника.

4.4.15. Обратиться в Управляющую организацию и совместно ввести в эксплуатацию приборы учета с оформлением акта ввода в эксплуатацию. Поверка, как и покупка, сохранность, своевременная замена индивидуальных приборов учета осуществляется Собственником за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

4.4.16. После получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации (по телефону или иным способом) связаться и, при необходимости, в согласованное Сторонами время, прибыть в офис Управляющей организации.

4.4.17. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Управляющую организацию о переходе/изменении права собственности на Помещение, представив копию Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и копию акта приема-передачи помещения.

- 4.4.18. Собственник, несвоевременно и/или не полностью внесший плату за Услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени (штраф) в размере, установленном действующим законодательством РФ. Уплата пени (штрафа) не освобождает Собственника от внесения платы за Услуги.
- 4.4.19. Ежемесячно, в целях правильного расчета, снимать показания индивидуальных приборов учета электроэнергии, холодной и горячей воды, тепловой энергии и предоставлять полученные показания в Управляющую организацию в период с 20 по 25 числа текущего месяца.
- 4.4.20. В целях обеспечения нормального функционирования многоквартирного дома и Комплекса в целом добровольно соблюдать, но, не ограничиваясь, Положения, указанные в п. 1.10 Приложения №1 к настоящему Договору.
- 4.4.21. Ознакомить всех лиц, использующих Помещение, принадлежащее Собственнику с условиями настоящего Договора, Положениями, нести ответственность за их действия.
- 4.4.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным и гражданским законодательством.
- 4.4.23. Собственник также обязуется соблюдать следующие требования/ограничения:
- а. не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, указанные в техническом паспорте Помещения и проектной документации на многоквартирный дом;
 - б. не производить слив теплоносителя из системы отопления; не демонтировать самовольно или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на многоквартирный дом; не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, предусмотренных в техническом паспорте Помещения, проектной и/или технической документацией на многоквартирный дом;
 - в. запрещается несанкционированное подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
 - г. не производить перенос общедомовых инженерных сетей без согласования в установленном порядке, не производить самовольную замену первых запорно-отключающих устройств на ответвлениях инженерных сетей. В противном случае ответственность за последствия совершенных действий возлагается на Собственника;
 - д. не складировать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для бытового мусора, а также не сбрасывать строительный мусор в мусоропровод; не загромождать доступ к общедомовым коммуникациям, запорной арматуре; не загромождать своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения Общего пользования. В случае нарушения Управляющая организация вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Собственника, в том числе и путем их утилизации, с уведомлением Собственника за 3-и календарных дня;
 - е. не нарушать пломбы на приборах учета, не осуществлять монтаж и демонтаж приборов учета, то есть не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника, без согласования с Управляющей организацией; не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение, не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;
 - ж. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Общего имущества или конструкций многоквартирного дома. Собственник обязан возместить Управляющей организации понесенные расходы за выполнение ремонтно-восстановительных работ фактически поврежденных элементов отделки и конструкций, относящихся к Общему имуществу, которые подлежат ремонту/замене в полном объеме (стена, окно, двери, напольная плитка, ступень, зеркало, радиатор, лифтовое оборудование и т.п.), поврежденных Собственником (представителем Собственника) при производстве ремонтно-строительных работ в Помещении Собственника. Факт повреждения Общего имущества подлежит обязательной фиксации путем составления и подписания двустороннего акта представителями Собственника и Управляющей организации (при отказе Собственника от подписи в акте, Управляющая организация вправе привлечь иного Собственника для участия в составлении акта). В акте указывается предварительная стоимость работ с учетом материалов. Собственник возмещает расходы Управляющей организации после выполнения ремонтно-восстановительных работ на основании представленной сметы, а также актов сдачи-приемки выполненных работ с подрядчиками (в случае их привлечения).
 - з. не допускать действий, нарушающих тишину и покой соседей, запрещенных законодательством РФ;
 - и. не допускать совершение действий приводящих к порче Общего имущества;
 - к. не использовать лифты для транспортировки строительных материалов, в том числе строительного мусора, грузов, мебели, крупногабаритной техники без соответствующей упаковки и принятия мер,

обеспечивающих исключение возможности повреждения кабины лифта. Соблюдать правила пользования лифтом;

л. не производить переустройство и/или перепланировку Помещения без соответствующего разрешения компетентного органа, полученного в установленном законодательством порядке;

м. предварительно письменно уведомить Управляющую организацию о начале/завершении работ по переустройству и (или) перепланировке Помещения с соблюдением правил установленных в Приложении №5 к настоящему Договору;

н. не нарушать целостность линий пожарной сигнализации в Помещении. При ее нарушении происходит срабатывание пожарной сигнализации и, как следствие, автоматическое опускание лифтов на первый этаж. Возобновление работы лифтов возможно только после запуска его техническим персоналом Специализированной организации;

о. не допускать установку на фасаде дома и в местах общего пользования наружных технических устройств (внешних блоков кондиционеров, спутниковых, телевизионных, радиоантенн, систем усиления сигналов радиосвязи, включая сотовую связь, интернет и др.), вентиляционных систем, стеновых вентиляционных клапанов и иного инженерного оборудования. Проектом навесного вентилируемого фасада, согласно технических рекомендаций ТР161-05 ОТ 2005г. не предусмотрено и запрещено крепление дополнительного оборудования на конструкцию вентилируемого фасада. Установка кондиционеров должна производиться в специально отведенном месте, техническом балконе, отвода конденсатной воды внутрь помещения. Спутниковые антенны допускается располагать внутри лоджии/балкона. Размещение видеокамер, рекламы на фасаде дома не допускается;

п. не допускается установка какого-либо оборудования, конструкций в местах общего пользования и/или на фасаде дома и/или в своем Помещении в местах сопряжения с общедомовыми стояками жизнеобеспечения (ГВС, ХВС, отопление, водоотведение, вентиляция, кондиционирование) Управляющая организация имеет право демонтировать данное оборудование или конструкции, в случае если Собственник не выполнит самостоятельный демонтаж такого оборудования или конструкции в сроки, указанные Управляющей организацией.

р. представлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней сведения о заключенных договорах найма/аренды и пр.;

с. Собственник обязан знакомиться (принимать к сведению) с информацией, размещенной Управляющей организацией на информационных стендах в многоквартирном доме в порядке, установленном настоящим Договором.

4.5. Собственник вправе:

4.5.1. Получать Услуги надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

4.5.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов за Услуги. Осуществлять сверку расчетов.

4.5.3. Получать от Управляющей организации дополнительные платные услуги, не входящие в перечень по настоящему Договору (дополнительно выполняемые в Помещении Собственника), за дополнительную плату. Размер платы за дополнительные платные услуги устанавливается в Прейскуранте дополнительных платных услуг.

4.5.4. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временном ограничении ХВС, ГВС, отопления (отключение стояков).

4.5.5. Требовать изменения размера платы за Коммунальные услуги при предоставлении Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном действующем законодательством РФ.

4.5.6. В порядке, установленном законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ и условиями настоящего Договора требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.5.7. Поручить вносить платежи по настоящему Договору Пользователю (нанимателю, арендатору) данного Помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение Пользователем (нанимателем, арендатором) обязанностей по оплате Услуг по настоящему Договору несет Собственник Помещения.

5. ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

5.1. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника или Пользователя приостановить полностью или ограничить предоставление любой из Коммунальных услуг в случаях:

5.1.1. возникновения или угрозы возникновения аварий на оборудовании и/или коммуникациях, относящихся к Общему имуществу и/или на транзитных сетях инженерно-технического обеспечения, с

- помощью которых осуществляется снабжение Многоквартирного дома Коммунальными ресурсами;
- 5.1.2. выявления факта несанкционированного подключения Собственником или лицами пользующиеся Помещением Собственника к внутридомовым инженерным системам и/или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- 5.1.3. возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
- 5.1.4. прекращения подачи Ресурсоснабжающими организациями соответствующих ресурсов, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не несет ответственности;
- 5.1.5. издания любым из административных, надзорных, контролирующих и прочих органов власти, либо Ресурсоснабжающей организацией, любого рода указания, директивы или предписания, предписывающего приостановление или ограничение предоставления Коммунальных ресурсов, либо прямо связанного с возможностью их предоставления;
- 5.1.6. использование Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.
- 5.2. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Коммунальных услуг предварительно уведомив об этом Потребителя в следующих случаях:
- 5.2.1. неполной оплаты Собственником или лицами пользующиеся Помещением Собственника Коммунальных услуг;
- 5.2.2. необходимости проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Потребителя;
- 5.2.3. при отсутствии технической возможности введения ограничения Управляющая организация вправе приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного ведения ограничения.
- 5.3. Помимо вышеуказанных пунктов Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 5.4. Предупреждение (уведомление) доставляется Собственнику одним из способов подтверждающим факт и дату его получения: лично под расписку, почтовым отправлением с уведомлением о вручении, телеграммой, путем включения в платежный документ для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), путем передачи предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщением по электронной почте, либо через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.
- 5.5. Предоставление Коммунальных услуг возобновляется в течение не более 2-х календарных дней со дня устранения причин, послуживших основанием для приостановления или ограничения предоставления Коммунальных услуг.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 6.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания устанавливается Приложением №4 и условиями настоящего Договора и определяется ежегодно исходя из размера платы за жилое/нежилое Помещение и Коммунальные услуги. Собственник обязан нести расходы на содержание Общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество.
- 6.2. Плата за жилое/нежилое помещение и Коммунальные услуги включает в себя:
- 1) **плату за содержание жилого/нежилого помещения, машино-места**, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
 - 2) **плату за коммунальные услуги;**
 - 3) **плату за дополнительные услуги**, установленные настоящим договором и/или решением общего собрания собственников помещений, при этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется. В соответствии с ч. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. В случае утверждения дополнительных услуг общим собранием собственников помещений, дополнительные услуги подлежат

оплате собственниками с даты составления протокола общего собрания, если иная дата начала оказания таких услуг не будет установлена решением общего собрания.

6.3. Размер платы за Коммунальные услуги, потребляемые в Помещениях, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.4. Размер расходов Собственников в составе платы за содержание помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае не утверждения органами государственной власти субъектов Российской Федерации норматива потребления коммунальных ресурсов, размер расходов Собственников помещений в составе платы за содержание помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется из объема потребления коммунальных, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленными органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В случае оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, размер расходов Собственников в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета.

В случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме соответствующего решения размер расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации; или исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

6.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на Коммунальные ресурсы Управляющая организация применяет утвержденные тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа государственной власти субъекта РФ. Заключение дополнительного соглашения об изменении размера платы не требуется.

6.6. Плата за обращение с твердыми коммунальными отходами входит в состав платы за содержание жилого/нежилого помещения до наступления обстоятельств, указанных в ст. 23 Федерального закона от 29.12.2014 № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

6.7. В случае наступления обстоятельств, являющихся основанием для изменения размера платы за Услуги по настоящему Договору, Управляющая организация информирует об этом всех Собственников способом, установленном настоящим Договором. При этом новый размер платы за Услуги считается вступившим в силу, а настоящий Договор, соответственно, измененным с даты введения нового размера платы за Услуги. Подписания дополнительного соглашения об изменении размера платы не требуется.

6.8. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения, машино-места, устанавливается на период действия настоящего Договора и подлежит ежегодной индексации. При этом подписания дополнительного соглашения к Договору не требуется.

6.9. По истечении года с даты установления решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размера платы за содержание жилого/нежилого помещения, машино-места, данный размер платы подлежит индексации в порядке, согласованном Сторонами в настоящем Договоре.

6.10. Стороны договорились, что индексация будет производиться в соответствии с прогнозными

показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившихся из соотношения фактического индекса и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода). Индексация подразумевает увеличение размера платы за содержание жилого/нежилого помещения, машино-места на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным. Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственников помещений изменений размера платы за содержание жилого/нежилого помещения, машино-места не требуется. Управляющая организация доводит до Собственников информацию об изменении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения, машино-места способом, установленном настоящим Договором, не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до вступления соответствующих изменений в силу.

6.11. Размер платы за телекоммуникационные услуги (кабельное телевидение, телефония, доступ к сети Интернет и т.п.) оплачивается Собственником дополнительно сверх платы за Услуги непосредственно организации, оказывающей такие услуги, либо через Управляющую организацию, если такой порядок будет установлен решением общего собрания.

6.12. Плата за Услуги по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией не позднее 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.13. Плата за Услуги по Договору осуществляются Собственником в установленные Договором срок путем перевода денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе. Все комиссии и сборы, связанные с таким перечислением, оплачиваются Собственником сверх суммы платы за Услуги.

6.14. В случае если Помещение находится в долевой собственности нескольких лиц, открывается общий лицевой счет на Помещение и платежи, предусмотренные Договором, оплачивает ответственный Собственник.

6.15. Неиспользование Собственником Помещения не является основанием невнесения платы за Услуги по настоящему Договору.

6.16. Если Собственник не имеет возможности внести плату за Услуги в указанный в настоящем Договоре срок (по причине нахождения в отпуске, командировке, другой уважительной причине), то плата за Услуги должна быть внесена заблаговременно.

6.17. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за Услуги, если оказание Услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связанные с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.18. При продаже Помещения Собственник обязан погасить имеющуюся задолженность перед Управляющей организацией за предоставленные Услуги по настоящему Договору.

7. КОНТРОЛЬ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

7.1. Собственники вправе осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством.

7.2. В случаях, установленных законодательством, Управляющая организация обязана раскрывать информацию о финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации в части управления Многоквартирным домом, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.3. Собственник не вправе злоупотреблять полномочиями по контролю и вмешиваться непосредственно в процесс осуществления хозяйственной деятельности Управляющей организации.

7.4. В случаях причинения вреда Общему имуществу, имуществу Управляющей организации, а также причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу Собственника и/или проживающих в жилом Помещении гражданам действиями Собственника/Пользователя или Управляющей организацией, по требованию любой из Сторон составляется акт. В случае признания Управляющей организацией, Застройщиком, Собственником/Пользователем своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.5. Акт составляется комиссией, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), свидетелей (соседей) и других лиц при необходимости.

7.6. О времени и месте осмотра поврежденного имущества и составлении акта извещаются все заинтересованные лица. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер

нарушения, его причин и последствий; описание причиненного вреда (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта, лиц. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) под расписку.

7.7. Если ущерб явился следствием действий (бездействия) Управляющей организации, восстановительный ремонт имущества производится за счет средств и силами Управляющей организации. Если ущерб явился следствием действий (бездействия) Собственника/Пользователя, то Управляющая организация, на основании составленного акта и дефектной ведомости, вправе провести восстановительный ремонт своими силами, с последующим возмещением денежных средств Собственником/Пользователем. В случае возникновения спора о виновности и размере ущерба спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Многоквартирного дома.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим Договором обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

8.2. Граница эксплуатационной ответственности Сторон и разграничение ответственности по содержанию сетей и оборудования, относящегося к Общему имуществу в многоквартирном доме, и сетей и оборудования, относящегося к имуществу Собственника, устанавливается в Приложении №7 к настоящему Договору.

8.3. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный Общему имуществу и/или имуществу Собственника/Пользователя в результате умышленных действий или неосторожности иных Собственников/Пользователей Помещений в многоквартирном доме, противоправные действия третьих лиц (кража, хищение общего имущества, вандализм и прочее), а также в случае сбоев в работе и аварий инженерных сетей и оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, в том числене, не ограничиваясь: в связи со скрытым строительным браком и строительными недоделками, произведенными Застройщиком; проведенными Собственниками/Пользователями ремонтно-отделочными работами с нарушением строительных норм и правил.

В случае выявления строительного брака и/или скрытых строительных дефектов (либо последствий, явившихся следствием допущенного строительного брака) в период гарантийного срока, предусмотренного ФЗ-124 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», как в Помещении Собственника, так и в Общем имуществе, Управляющая организация привлекает (путем создания рабочей комиссии) к участию в обследовании представителей Застройщика, Генподрядчика, субподрядной организации (при необходимости), выполнявшей такие работы. В течение гарантийных сроков обязанность по устранению строительного брака и дефектов лежит на Застройщике, генподрядчике, субподрядной организации, которые обязаны устранить допущенный строительный брак и выявленные скрытые дефекты безвозмездно. Составление актов по факту выявленного строительного брака и/или скрытых строительных дефектов (либо последствий, явившихся следствием допущенного строительного брака) осуществляется в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора, однако с учетом достаточного периода времени, необходимого для вызова Застройщика, генподрядчика, субподрядной организации и создания рабочей комиссии.

8.4. Собственник, допустивший самовольное переустройство и/или перепланировку Помещения, переоборудование балконов и/или лоджий, переустановку либо установку дополнительного инженерного, санитарно-технического или иного оборудования, обязан за свой счет привести это Помещение в прежнее состояние. В противном случае Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.5. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и/или работ, которые обеспечивают надлежащее содержание Общего имущества в данном многоквартирном доме, за предоставление Коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, за обеспечение готовности инженерных систем.

8.6. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за Услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

8.7. В случае нарушения Собственником положений настоящего Договора, требований нормативно-правовых актов, Управляющая организация направляет Собственнику письменное уведомление о таком нарушении и срок для его устранения. В случае если такое нарушение Собственником не устранено, Управляющая организация имеет право самостоятельно выполнить действия, направленные на устранение нарушения с последующим отнесением понесенных расходов на Собственника.

8.8. Собственник несет ответственность за повреждения и порчу Общего имущества в многоквартирном доме, явившиеся следствием его действий (бездействий). При нарушении Собственником условий Договора, в том числе пунктов 4.4.6-4.4.15, 4.4.23 настоящего Договора, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, явившиеся нарушением условий Договора и повлекшие аварийные и иные неблагоприятные ситуации в Помещении Собственника, Помещениях иных Собственников.

8.9. Управляющая организация не несет ответственность за необеспечение Коммунальными услугами, за качество, сроки, бесперебойность и объем предоставления Коммунальных услуг в случае, если не введены в эксплуатацию в установленном порядке инженерные сети или сооружения, с использованием которых Коммунальные ресурсы поставляются в многоквартирный дом.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из Договора, если причиной неисполнения (ненадлежащего исполнения) являются обстоятельства непреодолимой силы (стихийные бедствия, эпидемии, пандемии, чрезвычайные ситуации, техногенные аварии и катастрофы, аварии на инженерных сооружениях и коммуникациях, массовые беспорядки, военные действия, террористические акты, бунты, гражданские волнения, забастовки, нормативные акты органов государственной власти и местного самоуправления), препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств по Договору, то есть чрезвычайные и непреодолимые при данных условиях обстоятельства, наступившие после заключения Договора.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого продолжают действовать такие обстоятельства, при этом ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны 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 исполнению этих обязательств.

10. УВЕДОМЛЕНИЯ. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Любого рода уведомления (претензии, требования, жалобы, заявления, уведомления, письма, запросы, ответы и др.) которые в силу настоящего Договора или применимого законодательства могут быть сделаны одной Стороной другой Стороне, оформляются в письменной форме и передаются/направляются адресату одним из способов:

10.1.1. лично под роспись;

10.1.2. заказным почтовым отправлением (телеграммой): для Собственника по адресу места нахождения Помещения, для Застройщика, Управляющей организации по юридическому адресу;

10.1.3. на адрес электронной почты, указанный Застройщиком/Собственником;

10.1.4. путем размещения уведомления в платежном документе, выдаваемом Застройщику/Собственнику;

10.1.5. путем направления смс-уведомлений или записываемых голосовых звонков на указанный Застройщиком/Собственником телефон;

10.1.6. путем направления сообщения Застройщику/Собственнику Помещения сообщения в системе ГИС ЖКХ, иной электронной системе, предназначенной для взаимодействия Управляющей организацией и Застройщика/Собственника (включая, но, не ограничиваясь, личный кабинет Застройщика/Собственника на сайте Управляющей организации).

10.2. При рассмотрении споров в суде переписка Сторон по электронной почте будут признаны Сторонами достаточными доказательствами.

10.3. Любое уведомление (претензии, требования, жалобы, заявления, уведомления, письма, запросы, ответы и др.) считаются должным образом переданными адресату, если они были переданы/направлены способом, указанным в п. 10.1 настоящего Договора. В случае отсутствия или выбытия адресата, при отсутствии надлежащего уведомления об изменении адреса, в том числе адреса получения корреспонденции, уведомления считаются полученными адресатом в день фактической доставки по адресу: для Управляющей организации и Застройщика по юридическому адресу, для Собственника по адресу Помещения. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

10.4. Стороны в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения своих банковских реквизитов, юридического и/или иного адреса получения корреспонденции, контактных данных обязаны письменно информировать об этом другую Сторону.

10.5. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, выполненные Управляющей организацией по Договору без подписания акта оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать выполненные Управляющей организацией обязательства по Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной претензии на последнее число отчетного периода, поданной Собственником Помещения в Управляющую организацию, о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества в отчетном периоде.

10.6. Подписывая настоящий Договор, Собственник дает согласие Управляющей организации на обработку его персональных данных, предусмотренное ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в случаях и объемах, необходимых для добросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

В рамках настоящего Договора Собственник/Пользователь настоящим подтверждает (разрешает) свое согласие на обработку Управляющей организацией, либо привлеченной ей организации, персональных данных, в частности производить любое действие (операция) или совокупность действий операция включая сбор, запись, систематизацию, накопление, обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также иных действий в целях предоставления услуг по настоящему Договору, в том числе для организации деятельности по начислению и сбору платежей за помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности, а так же для передачи данных в ресурсоснабжающие организации в соответствии с установленными нормами, правилами и условиями настоящего Договора. Обработка персональных данных может осуществляться путем автоматизированной и неавтоматизированной обработки с передачей по необходимости по внутренней сети Управляющей организации, с передачей по необходимости по сети Интернет, почтовым отправлением, нарочно и т.п. в ресурсоснабжающие организации, в государственные органы, осуществляющие социальную защиту населения, правосудия, исполнения судебного акта, акта другого органа или должностного лица, подлежащих исполнению в соответствии с законодательством РФ об исполнительном производстве.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие (разрешение): фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактического проживания, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан, фотография и личная подпись), номер страхового свидетельства обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика, о социальных льготах, об имуществе (в рамках настоящего Договора), контактные данные для связи (номер телефона, адрес электронной почты), семейное положение, состав семьи (фамилия, имя, отчество, дата и месторождения членов семьи, адрес их регистрации), перечень иных лиц проживающих (зарегистрированных) в указанном в Договоре Помещении, а так же перечень объем и стоимость оплачиваемых услуг, учетно-регистрационные данные, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, размер задолженности.

Указанные персональные данные хранятся в Управляющей организации до момента расторжения или прекращения действия настоящего Договора, в рамках которого дано настоящее согласие.

Настоящее согласие прекращает действие с момента расторжения или прекращения действия настоящего Договора, в рамках которого дано настоящее согласие. Заявитель может отозвать настоящее согласие путем направления письменного уведомления не ранее окончания срока прекращения настоящего Договора. Отзыв не будет иметь обратной силы в отношении персональных данных, прошедших обработку до вступления в силу такого отзыва.

10.7. Стороны согласовали, что в случае утверждения полномочий Управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, настоящий Договор сохраняет свое действие в части не противоречащей положениям, содержащимся в договоре управления многоквартирным домом, условия которого утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Перезаключение настоящего Договора после проведения вышеуказанного собрания не требуется. В случае несоответствия каких-либо условий настоящего Договора положениям, содержащимся в договоре управления многоквартирным домом, условия которого утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Стороны в рамках своих правоотношений применяют положения, содержащиеся в договоре управления многоквартирным домом, условия которого утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

11. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

11.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Стороны примут все меры к разрешению споров и разногласий.

11.2. При не достижении соглашения и/или уклонения одной из Сторон от переговоров споры и

разногласия подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом все споры, связанные с исполнением настоящего Договора, рассматриваются судом по месту нахождения Многоквартирного дома.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует в течение 3 (трех) лет.

12.2. Срок действия настоящего Договора считается продленным на каждый следующий календарный год и на тех же условиях, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его прекращении.

12.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

12.3.1 по соглашению Сторон;

12.3.2 в судебном порядке;

12.3.3 вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы;

12.3.4 в иных случаях, установленных действующим законодательством РФ.

12.4. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским, жилищным законодательством и положениями Договора.

12.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

12.5.1. по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников Помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления многоквартирным домом и/или выборе иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть извещена не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей протокола общего собрания собственников помещений.

12.5.2. по инициативе Управляющей организации в случае, если:

- на общем собрании собственников Помещений в многоквартирном доме утвердили иные существенные условия Договора управления многоквартирным домом, не утвердили или утвердили размер платы за Услуги, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, о чем собственники должны быть извещены путем письменного уведомления не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора;

- собственники Помещений в многоквартирном доме регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты Услуг по настоящему Договору и это влечет для Управляющей организации невозможность исполнения настоящего Договора в полном объеме, о чем собственники должны быть извещены путем письменного уведомления не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

12.6. Договор считается прекращенным в случае ликвидации Управляющей организации или прекращения у Собственника права собственности на Помещение в многоквартирном доме.

12.7. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом и/или выборе иной управляющей организации, собственники обязаны возместить Управляющей организации денежные средства, авансом направленные Управляющей организацией на улучшение/модернизацию/ремонт Общего имущества (если таковое решение об улучшении/модернизации/ремонте Общего имущества было согласовано с собственниками путем принятия соответствующего решения общего собрания), пропорционально объему работ, выполненных Управляющей организацией, и затраченных на это денежных средств.

12.8. В случае переплаты Собственником средств за Услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация перечисляет излишне уплаченные Собственником денежные средства на счет Собственника, указанный им в письменном заявлении.

12.9. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Стороны обязуются действовать на принципах разумности и добросовестности, создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении принятых на себя обязанностей по настоящему Договору.

13.2. Затраты Управляющей организации, связанные с выполнением работ, не урегулированных настоящим Договором, в том числе вызванные объективными причинами, актами вандализма, авариями, произошедшими не по вине Управляющей организации, и т.п., оплачиваются Собственником дополнительно.

13.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

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

13.5. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

13.6. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.7. Приложения к Договору:

1. Приложение №1 - Термины и определения.
2. Приложение №2 - Перечень работ и услуг, необходимый для обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме.
3. Приложение №3 - Состав общего имущества в многоквартирном доме.
4. Приложение №4 - Размер платы на управление многоквартирным домом, дополнительные услуги.
5. Приложение №5 - Правила проведения ремонтно-отделочных работ.
6. Приложение №6 - Правила пользования подземной автостоянкой.
7. Приложение №7 - Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «Альфа-Сервис»

Юридический адрес: 119435, г. Москва,
улица Малая Пироговская, дом 16, оф. 33

ИНН/КПП 7705586860/770401001

ОГРН 1047796148542

р/с 40702810438000052863

к/с 30101810400000000225

ПАО Сбербанк

БИК 044525225

Адрес электронной почты:

info@uk-alfaservice.ru

СОБСТВЕННИК:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

_____/П.В. Колочинский/

СОБСТВЕННИК:

_____/ /

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Собственник** – лицо, чье право собственности на Помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке или лицо, принявшее на законных основаниях от Застройщика Помещение в данном Многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

1.2. **Доля в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме** - (доля Собственника в данном доме) - доля в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего ему Помещения. Собственник помещения несет бремя содержания принадлежащего ему Помещения и Общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание Общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на Общее имущество в таком доме.

1.3. **Помещение** – структурно обособленная часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования - проживания или иного функционально-определенного назначения: жилые (квартиры) помещения, нежилые (офисные) помещения, машино-места.

1.4. **Общее имущество** - 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 следующие их судьбе. Состав Общего имущества определяется ЖК РФ, иными нормативно-правовыми актами РФ.

1.5. **Услуги** - совокупность услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию Общего имущества в многоквартирном доме, Коммунальных услуг, а также дополнительных услуг, установленных договором и/или решением общего собрания.

1.6. **Текущий ремонт** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к Общему имуществу (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

1.7. **Ресурсоснабжающие организации** - юридические лица независимо от организационно-правовой формы, производящие и/или осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

1.8. **Специализированные обслуживающие организации** – организации, привлекаемые для оказания и выполнения отдельных видов услуг и работ, связанных с содержанием общего имущества в Многоквартирном доме, а также для оказания дополнительных услуг (как то, но, не ограничиваясь: обслуживание лифтов, вывоз мусора, обслуживание саботочных систем, обслуживание противопожарных систем, дератизационные и дезинсекционные работы).

1.9. **Комплекс** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий в себя многоквартирный жилой дом, земельный участок в установленных границах и иные объекты недвижимости, элементы озеленения и благоустройства в границах придомовой территории, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

1.10. **Положения** – положения, одинаково установленные для всех Собственников Помещений, регулирующие порядок проведения ремонтно-отделочных работ, правил проживания в многоквартирном доме, правила пользования подземной автостоянкой и иные положения направленные на обеспечение нормального функционирования многоквартирного дома и Комплекса в целом, соблюдение требований действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, в том числе государственных санитарно-эпидемиологических правил, гигиенических и иных нормативов, требований пожарной и иной безопасности в Помещениях и многоквартирном доме.

1.11. **Коммунальные услуги** – предоставляемые Потребителю услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, тепловую энергию, обращение с твердыми коммунальными отходами и коммунальные услуги, предоставляемые при использовании и содержании Общего имущества в многоквартирном доме.

1.12. **Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг.

1.13. **Застройщик** - юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство Многоквартирного дома, а также получившее в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.14. **Потребитель** - Собственник или Пользователь, потребляющий жилищно-коммунальные услуги. лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании Помещением в Многоквартирном доме, потребляющее Коммунальные услуги.

1.15. **Пользователь** - лицо, пользующееся с разрешения Собственника Помещением на законных основаниях (арендаторы, наниматели и др.). В целях толкования настоящего Договора под Пользователем также понимаются совместно проживающие с Собственником в Помещении лица.

Указанные термины и определения применимы ко всему Договору. Все вышеуказанные термины, используемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Генеральный директор

СОБСТВЕННИК:

_____/П.В. Колочинский/

_____/ /

Перечень работ и услуг, необходимый для обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)	
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	1 раз в год
1.2	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	1 раз в год
1.3	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	по мере необходимости
1.4	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	по мере необходимости
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
2.1	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в месяц
2.2	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	по мере необходимости
2.3	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	по мере необходимости
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:	
3.1	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	1 раз в месяц
13.2	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам	1 раз в месяц
3.3	выявление наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями	1 раз в месяц
3.4	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	по мере необходимости
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:	
4.1	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в месяц
4.2	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры	1 раз в месяц
4.3	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	1 раз в месяц
4.4	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:	
5.1	проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в месяц
5.2	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в месяц

5.3	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	1 раз в месяц
5.4	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	по мере необходимости
5.5	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости
5.6	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами	не реже раз в 5 лет
5.7	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	не реже раз в 5 лет
5.8	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:	
6.1	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в железобетонных лестницах	2 раза в год
6.2	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:	
7.1	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков	2 раза в год
7.2	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в неделю
7.3	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец	по мере необходимости
7.4	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	по мере необходимости
7.5	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:	
8.1	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год
8.2	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки относящейся к общему имуществу, - проверка состояния внутренней отделки (стен, полов, потолков). При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
10.1	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:	
11.1	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	1 раз в месяц
11.2	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества	
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:	

11.1	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	ежемесячно
11.2	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	по мере необходимости
11.3	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	1 раз в месяц
11.4	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год
11.5	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;	по мере необходимости
11.6	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
12.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
12.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах)	ежедневно
12.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно
12.3	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	ежедневно
12.4	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости
12.5	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости
12.6	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	ежедневно
12.7	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по мере необходимости
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):	
13.1	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
13.2	проведение пробных пусконаладочных работ	1 раз в год
13.3	удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
13.4	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	
14.1	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год
14.2	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	согласно требований тех.регламентов
14.3	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутримдомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	согласно требований тех.регламентов
14.4	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	1 раз в месяц

14.5	обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности)	постоянно
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):	
15.1	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно
15.2	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	согласно требований тех.регламентов
15.3	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	круглосуточно
15.4	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	согласно требований тех.регламентов
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания водоподкачек (водонасосной станции) (ВНС):	
16.1	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на ВНС	1 раз в год
16.2	постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности оборудования	ежедневно
16.3	гидравлические испытания оборудования ВНС	1 раз в год
16.4	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода (в случае если на общем собрании собственников помещений не принято решение о его закрытии):	
17.1	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в месяц
17.2	чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в месяц
17.3	при выявлении засоров - незамедлительное их устранение, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	
18.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:	
18.1	Подметание и мытье лестничных площадок (лифтовых и приквартирных холлов) и маршей первого этажа, уборка помещений колясочных и консьержных	ежедневно
18.2	Подметание и мытье лестничных площадок (лифтовых и приквартирных холлов) выше второго этажа	1 раз в неделю
18.3	Подметание и мытье маршей выше второго этажа	2 раза в месяц
18.4	Подметание и мытье пола кабины лифта	ежедневно
18.5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
18.6	Влажная протирка плафонов на лестничных клетках	1 раз в квартал
18.7	Влажная протирка подоконников (нижних откосов оконных проемов)	1 раз в квартал
18.8	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в неделю
18.9	Влажная протирка отопительных приборов в помещениях общего пользования	2 раза в год
18.10	Очистка козырьков над подъездами от случайного мусора (грязи, мусора и листьев), снега	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
18.11	Уборка площадок перед входами в подъезды	ежедневно
18.12	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	по мере необходимости
18.13	Обработка площадок перед входами в подъезды и входными группами противогололедными средствами	в зимний период
18.14	Работы по дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества:	1 раз в месяц
19.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	

19.1	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	1 раз в сутки
19.2	сдвигание свежевывпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см.	1 раз в сутки
19.3	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	1 раз в двое суток
19.4	очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в двое суток
19.5	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки
19.6	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки
20.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
20.1	подметание и уборка придомовой территории	1 раз в сутки
20.2	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки
20.3	уборка и выкашивание газонов	1 раз в сутки и 5 раз в сезон
20.4	прочистка ливневой канализации	по мере необходимости
20.5	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в сутки
21.	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов:	
21.1	организация и содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропровода, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов	по мере необходимости
21.2	организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов	по мере необходимости
22.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	1 раз в месяц
23.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	по мере необходимости
24.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	по мере необходимости

*Управляющая организация выполняет работы и (или) оказывает услуги в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ЖК РФ, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290, другими нормативно-правовыми актами, регламентирующими деятельность Управляющих организаций, требованиями санитарных, пожарных и иных норм в сфере ЖКХ.

**Перечень и периодичность выполняемых работ и оказываемых услуг может меняться на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Генеральный директор

_____/П.В. Колочинский/

СОБСТВЕННИК:

_____/ /