

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № Л-21/3/17

г. Химки

«___»_____20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Европа» ОГРН 1117746700092, ИНН 7708745839, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Петрова Андрея Владимировича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **собственники жилых и нежилых помещений** в многоквартирном доме по адресу: Московская область, городской округ Химки, улица 9 Мая, дом 21, корпус 3, именуемые в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, именуемые вместе далее «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Протокола № 1 от «07» декабря 2017г. Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и хранящегося в офисе ООО УК «Европа» по адресу: Московская область, городской округ Химки, улица 9 Мая, дом 21, корпус 3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Место исполнения настоящего Договора: Московская область, городской округ Химки, улица 9 Мая, дом 21, корпус 3, Собственник – лицо (физическое или юридическое), владеющее на праве собственности помещением по адресу: Московская область, городской округ Химки, улица 9 Мая, дом 21, корпус 3, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.3. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, а также предоставлению коммунальных услуг.

1.4. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

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

1.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме – помещения в Доме, не являющиеся частями квартир (жилых)/нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе входы на лестницу и к

лифтовому холлу 1 этажа с крыльцом и козырьком над ним, межквартирные площадки, лифтовые холлы, лестницы и лестничные площадки этажей и технического этажа, и переходные лоджии, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж и подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование, а также крыша с мягкой кровлей, несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (до первого отключающего устройства, исключая само это устройство), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, внешний фасад Домов, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, включая, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Дом, и иное имущество, состав которого определяется Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Дополнительный перечень общего имущества многоквартирного жилого дома указывается в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.6. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо (наниматель/арендатор), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами оказания коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области и органов местного самоуправления г.о. Химки Московской области.

2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме, а также круглосуточное бесперебойное предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Доме, а также решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, городской округ Химки, улица 9 Мая, дом 21, корпус 3, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным

домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором.

2.3. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах и за счет средств Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме. Перечень обязательных и дополнительных услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме указан в Приложении №1 к настоящему Договору. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства или по решению общего собрания собственников помещений в Доме.

3.1.3. Круглосуточно бесперебойно предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также иным законным пользователям помещений Собственника) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление;
- д) энергоснабжение.

А также энергоснабжение мест общего пользования.

3.1.4. Принимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с ч. 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от нанимателей жилых помещений.

3.1.5. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей.

3.1.6. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 3.2.4. Договора.

3.1.7. Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.8. Систематически проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих его состояние, в соответствии с результатами осмотра (согласно

Приложению № 1 к Постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

3.1.9. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170. Периодичность проведения работ определяется нормативными и законодательными актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления или по решению общего собрания собственников. Иные решения по проведению данных или дополнительных работ и услуг, а также периодичность их проведения могут быть согласованы с Управляющей организацией и приняты на общем собрании собственников помещений Дома.

3.1.10. Обеспечить Собственника, нанимателей информацией о телефонах аварийных служб, а также телефонами диспетчера, путем размещения объявлений в подъездах Дома, в помещении офиса Управляющей организации и/или указания на платежных документах.

3.1.13. Производить начисление и сбор платежей, установленных разделом 4 Договора, обеспечивая выставление платёжного документа:

- извещения-квитанции для физических лиц в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным;

- акта, счета-фактуры, счета для юридических лиц в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.12. Информировать Собственника, нанимателей об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (десять) дней путём вывешивания информации на доску объявлений в подъезде и офисе Управляющей организации, а также на сайте Управляющей компании.

3.1.13. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней со дня регистрации входящей корреспонденции Управляющая организация обязана направить ответ заявителю об исполнении принятого обращения.

3.1.14. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в приемные дни бухгалтера по квартплате и паспортиста справки установленного образца, копии финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего двухстороннего акта подписанного исполнителем и потребителем, и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170, а также иным законодательством Российской Федерации.

3.1.17. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Доме.

3.1.18. Предоставлять Собственникам не позднее 15 апреля года, следующего за отчетным годом (*За отчетный год Стороны понимают период 12 месяцев каждого года с 01 января по 31 декабря (включительно)*) развернутый отчет в письменной форме о выполнении настоящего Договора за год, в соответствии с ч. 13 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010г. № 731.

3.1.19. Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту помещения Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему

законодательству. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно на основании квитанции, выставляемой Управляющей организацией, согласно действующему прейскуранту, который размещается в офисе Управляющей организации. По окончании выполненных дополнительных работ Стороны обязаны подписать Акт выполненных работ.

3.1.20. Поддерживать архитектурный облик Дома в соответствии с проектной и рабочей документацией на строительство Дома.

3.1.21. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В рамках заключения договоров на поставку коммунальных услуг заключать договоры с естественными монополистами и городскими поставщиками коммунальных ресурсов по утвержденным тарифам.

Все договоры и/или соглашения, необходимые для осуществления технического обслуживания и текущего ремонта, заключенные Управляющей организацией до подписания настоящего договора продолжают свое действие и не подлежат отмене или изменению в связи с подписанием настоящего договора.

3.2.2. В случае самовольного, без уведомления Управляющей организации, повреждения или снятия пломб Собственником, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг без последующего перерасчета их стоимости.

3.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.4. Взыскивать с Собственника сумму неуплат и ущерба (пени), нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном законодательством.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений многоквартирного дома.

3.2.6. Управляющая организация обязуется своевременно уведомлять Собственника о любых возможных ограничениях в предоставляемых услугах Собственнику.

3.2.7. В случае аварийного (внепланового) отключения ресурсов (водоснабжение, отопление, электроснабжение) Управляющая организация обязуется предоставить имеющуюся информацию по такому отключению, путем размещения ее на доске объявлений в течение одного дня.

3.2.8. Проверять соблюдение Собственником, нанимателем требований, установленных п.п. 3.3.4-3.3.12. Договора.

3.2.9. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых

инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома путем размещения ее на доске объявлений в течение одного дня.

3.2.10. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 5000 (пяти тысяч) рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.11. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальн услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в пп.«а»-«в» п.9.1. настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.3. Собственник / наниматель обязуется:

3.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором, с даты, когда Помещение считается принятым Собственником.

3.3.2. Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе плату за услуги и работы по управлению Домом, и коммунальные услуги.

3.3.3. Ежемесячно в 20-х числах текущего месяца снимать показания индивидуальных

¹ Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

приборов учета и одновременно с оплатой за ЖКУ, представлять в письменной форме Управляющей организации информацию о показаниях приборов учета (в специальных графах платежного документа; в случае оплаты через банковский терминал указывать соответствующие показания).

Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, в соответствии с действующим законодательством.

В случае отсутствия возможности снятия Управляющей организацией показаний индивидуальных приборов учета с использованием системы АСКУЭ, предоставить эти показания любыми удобными способами: либо на бумажном носителе через почтовый ящик Вашего ЖК, либо через личный кабинет БУРМИСТР.РУ, либо в личном кабинете на сайте dom.gosuslugi.ru.

3.3.4. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях.

3.3.5. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при его отсутствии более 24 часов.

3.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.7. В сроки, согласованные с Управляющей организацией, а в аварийных ситуациях незамедлительно, обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого текущего ремонта общего имущества Дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.

3.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.11. Ремонт, обслуживание, замены и поверка индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды производится Собственником по договору со специализированной организацией, имеющей лицензию на ремонт указанных приборов, либо по договору с Управляющей организацией, если она имеет такие документы.

3.3.12. Допускать для установки в помещения Собственника приборы учета воды из числа внесенных в Государственный реестр средств измерений Госстандарта Российской Федерации. Выбор номинального расхода и калибра (диаметра) счетчиков воды, а также других параметров приборов учета воды необходимо производить в соответствии с требованиями СНИП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий», технической документации (паспортов) приборов в соответствии с Регламентами (разд. 7 и 8 Порядка).

3.3.13. Не демонтировать с места установки приборы учета холодной и горячей воды, являющиеся частью инженерного оборудования помещения Собственника (за исключением случаев необходимости проведения их проверки, ремонта или замены неисправных приборов).

3.3.14. Обеспечивать сохранность приборов учета воды и пломб на них.

3.3.15. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с

Управляющей организацией.

3.3.16. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.17. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

3.3.18. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с Законом Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области":

1) с 19:00 до 9:00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

2) в выходные дни: суббота – с 19:00 до 10:00, воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни - круглосуточно;

3) с 13.00 до 15.00 часов ежедневно.

3.3.19. Ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями Договора.

3.3.20. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (фиксируется в Акте), либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5 - 3.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.21. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

3.3.22. Оплачивать вывоз строительных отходов сверх установленных разделом 4 платежей, заключив с Управляющей организацией, либо иной организацией, имеющей соответствующее разрешение на данный вид деятельности, отдельный Договор на оказание услуг.

3.3.23. Не использовать лифты для транспортировки строительного материала и отходов без упаковки.

3.3.24. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

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

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

3.3.25. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.

3.3.26. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.

Строго запрещается:

а) выносить радиаторы отопления на балконы и лоджии;

б) подключать оборудования (в т.ч. предназначенное для отопления) к стоякам ГВС;

с) производить самовольную установку перегородок и дверей в местах общего пользования (на лестничных клетках, площадках, лифтовых холлах – далее - МОП);

д) устанавливать в МОП спортивное и иное оборудование;

е) осуществлять протяжку кабелей, проводов, в том числе оптоволоконных без размещения в специальные короба;

- f) обрывать, отключать, прятать датчики пожарной охраны;
- g) Запрещается полностью отключать систему отопления.

В случае нарушения собственником подпунктов а-г абзаца 2 настоящего пункта, Управляющая компания вправе требовать с собственника незамедлительно устранить выявленное нарушение за собственный счет и восстановление МОП в первоначальное состояние, а также требовать от собственника оплаты вреда, причиненного общему имуществу в размере 5000 рублей (путем выставления платы в едином платежном документе).

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги при неисполнении, несвоевременном или ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменной форме.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.18 настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.7. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ/ ПОРЯДОК РАСЧЕТА

4.1. Собственник производит оплату следующих работ и услуг в рамках Договора:

- услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома, в соответствии с Перечнем обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, являющимся Приложением к настоящему Договору;

- коммунальные услуги, рассчитываемые в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома принимается равным размеру платы, утвержденному органом местного самоуправления для соответствующей категории домов (по видам благоустройства) и изменяется в случае изменения размера такой платы вышеуказанным органом местного самоуправления либо иным полномочным органом власти.

- стоимостью коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также

при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых на законодательном уровне.

- При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

- Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.4. Оплата работ и услуг, перечисленных в п. 4.1. настоящего Договора, осуществляется Собственником, или его нанимателем до 20 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании выставленного Управляющей организацией платёжного документа, отвечающего требованиям законодательства Российской Федерации.

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

4.6. В случае изменения стоимости работ и услуг, перечисленных в п. 4.1. настоящего Договора, Управляющая организация производит перерасчет стоимости работ и услуг со дня вступления изменений в силу. Изменения вступают в силу не ранее 10 (Десяти) календарных дней с момента уведомления Собственника, путем вывешивания соответствующей информации на доске объявления в каждом подъезде дома.

4.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Дома или в ином порядке, установленном общим собранием собственников помещений в доме. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платёжным документом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления платёжного документа.

4.8. Не использование помещений Собственником или нанимателем не является основанием невнесения платы за коммунальные услуги и услуги за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте,

подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме изменяется в соответствии с «Правилами изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

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

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба.

Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющая организация.

6.5. Управляющая организация, как оператор, организующий и (или) осуществляющий обработку персональных данных с целью исполнения настоящего Договора, несет ответственность, установленную Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

6.6. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по её вине, не по вине её работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности за несоответствие параметров

теплоносителя температурному графику в случае решения органа местного самоуправления о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока.

6.9. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Доме.

6.10. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

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

6.12. В случае смены собственника помещения, Собственник обязан в течение 10 (десяти) банковских дней расторгнуть настоящий Договор и подписать акт сверки взаиморасчётов об отсутствии задолженности. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, не расторгнул настоящий Договор, не подписал акт сверки взаиморасчётов, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.13. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в том числе связанных с устранением аварийных ситуаций, происшедших не по вине Управляющей организации и организаций, с которыми Управляющая организация заключила договоры, покрываются Собственником дополнительно на основании обоснованного письменного расчета Управляющей организации с последующим предоставлением подтверждающих документов в течение 10 дней с момента предъявления расчета.

7.2. Собственник, его наниматель/арендатор в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласен на обработку своих персональных данных Управляющей организацией, которая является оператором, организующим и (или) осуществляющим обработку персональных данных, в целях исполнения настоящего Договора, взыскания задолженности по договору, передача третьим лицам по договорам уступки требования, оказания услуг по начислению платы, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности;

- перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных (Ф.И.О., адрес, перечень, объем и стоимость потребленных жилищно-коммунальных услуг, учетно-регистрационные данные, иные сведения, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности);

- срок обработки персональных данных соответствует сроку действия настоящего Договора.

7.3. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При невозможности досудебного урегулирования спор подлежит окончательному разрешению в Судебном участке № 262 мирового судьи города Химки Московской области или Химкинском городском суде Московской области и

Арбитражном суде Московской области (в соответствии с правилами подведомственности и подсудности).

7.4. Споры о взыскании платы за содержание и ремонт жилого помещения подсудны мировому судье Судебного участка № 262 г. Химки Московской области (договорная подсудность).

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, также как и забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, ограничения или запрет экспорта или импорта, принятие государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, восстание, бунт, мятеж, конфискация или наложение ареста, реквизиция, эмбарго, но только при условии, что они непосредственно повлияли на выполнение Стороной своих обязательств по Договору.

8.2. Если Сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 7.1. Договора, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

8.3. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 7.1. Договора будет существовать более 3 (трех) месяцев, любая Сторона вправе односторонне отказаться от исполнения Договора без возмещения убытков другой Стороны, уплаты какой-либо неустойки и процентов за пользование денежными средствами.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, а другой - у Собственника. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Договор заключен на срок пять лет и вступает в действие с момента подписания. В случае если ни одна из сторон за 30 дней до окончания срока действия договора не заявит о его расторжении, Договор считается продленным на тот же срок.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

9.3.2. По соглашению Сторон.

9.3.3. В судебном порядке.

9.3.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

9.3.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.3.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.3.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

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

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

9.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

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

Приложение №1 – Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

Приложение №2 - Перечень общего имущества.

Приложение №3 - Схема эксплуатационной ответственности.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО УК «Европа»

ИНН/КПП 7708745839/504701001

ПАО СБЕРБАНК г. Москва БИК 044525225

Кор. счет 40702810840000019562 Счет 30101810400000000225

141410, Московская область, г. Химки, ул. Дружбы, д.1Б, оф.016

Генеральный директор ООО УК «Европа» _____ Петров А.В.

Подпись собственника жилого/нежилого помещения к Договору управления многоквартирным домом от «07» декабря 2017 г. № Л-21/3/17, заключаемого на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Протокола Общего

собрания собственников помещений между собственниками жилых и нежилых помещений
в многоквартирном доме.

Собственник:

Ф.И.О. _____

Ф.И.О. _____

Паспорт серия: _____ № _____, код подразделения: _____

когда выдан: _____

Кем выдан:

Адрес регистрации:

Квартира/нежилое помещение № _____ общей площадью _____ кв.м.

Собственность на

основании _____

Тел. _____

e-mail: _____

Подпись _____

Подпись _____

Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом
от «07» декабря 2017 г. Л-21/3/17

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п.п.	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения (чел/час)
1	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов жилого дома	
1.1	Отопление	
	Осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц
	Осмотр насосов, магистральной запорной арматуры, контрольно - измерительной аппаратуры, автоматических устройств	1 раз в неделю
	Промывка грязевиков (фильтров грубой очистки)	1 раз в год
	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
	Опрессовка системы центрального отопления	1 раз в год
	Контроль за температурой и давлением теплоносителя	по мере необходимости
	Промывка систем теплоснабжения (после отопит. сезона)	1 раз в год
	Проверка исправности тепловой изоляции трубопроводов и арматуры системы отопления	2 раза в год
	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	1 раз в сутки
1.2	Горячее водоснабжение	
	Осмотр систем горячего водоснабжения	1 раз в неделю
	Проверка автоматических регуляторов температуры и давления	по мере необходимости
1.3	Холодное водоснабжение	
	Проверка автоматических регуляторов температуры и давления	по мере необходимости
1.4.	Водопровод и канализация	
	Исправность канализационной сети	1 раз в месяц
	Прочистка сетей канализации (канализационного лежака)	1 раз в три месяца
1.5	Вентиляция, вытяжка	

	Осмотр вентиляционных каналов и шахт	1 раз в год
1.6	Электрооборудование	
	Проверка внутридомового электрооборудования, внутридомовых электрических сетей питания и т.д., за исключением квартирных счетчиков энергии	1 раз в месяц
	Эксплуатация: шкафов вводных и вводнораспределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях.	1 раз в месяц
	Обеспечение нормальной, безаварийной работы силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации; обеспечивать запрограммированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений; осуществлять мероприятия по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, сокращению затрат времени на осмотр и ремонт оборудования, повышению сроков службы электрооборудования и электрических сетей; обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования; контролировать использование в осветительных приборах коридоров, лестничных клеток, подъездов и других общедомовых помещениях ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности; не допускать нарушения графиков работ электрооборудования; в насосных установках применять электродвигатели требуемой мощности; осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках, чистка светильников.	1 раз в месяц
	Поверка общедомовых приборов учета	1 раз в год
	Осмотр люминесцентных светильников со стартерной схемой включения и замену залипших стартеров	по мере необходимости
1.7.	Крыши и козырьки	
	Технический осмотр кровли	2 раз в год
	Очистка кровель от мусора и грязи	2 раз в год
	Очистка внутреннего водостока и водоприемных воронок	2 раз в год
1.8.	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1 раз в год
	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	1 раз в год
	Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	1 раз в год
	Замена разбитых стекол окон, а также дверей в местах общего пользования	по мере необходимости
	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	по мере необходимости

1.9.	Работы выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома	
	Проверка правильности использования балконов, эркеров и лоджий	1 раз в месяц
	Проверка исправности состояния окон, дверей	по мере необходимости
	Пополнение смазки подшипников насосов	2 раза в год
1.10	Дератизация	1 раз в год
1.13	Очистка дренажей	2 раза в год
1.12	Техническое обслуживание и контроль комплекса приборов и оборудования системы автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей при пожаре	ежемесячно по договору
1.13	Аварийное обслуживание	
	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения	круглосуточно
2	Благоустройство и санитарное состояния жилого дома и придомовой территории	
2.1	Работы по уборке территорий домовладений	
	<i>Холодный период</i>	
	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	по мере необходимости
	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 3 суток
	Промывка и расчистка канавок для обеспечения оттока воды в местах где это требуется для нормального отвода талых вод	по мере необходимости
	Уборка придомовой территории от снега	ежедневно
	<i>Теплый период</i>	
	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток
	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
	Уборка газонов:	
	от листьев, сучьев, мусора	1 раз в 2 суток
	от случайного мусора	1 раз в 2 суток
	Стрижка газонов	по мере необходимости
	Полив газонов	по мере необходимости
	Очистка урн от мусора	ежедневно
	Промывка урн	по мере необходимости
	Поливка тротуаров в жаркое время	1 раза в сутки
2.2	Работы по уборке лестничных клеток	
	Сухая уборка пола лестничных площадок и маршей	ежедневно
	Влажная уборка пола лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
	Обметание стен, потолков, окон, подоконников, отопительных приборов	1 раз в неделю
	Мокрая уборка стен, потолков, окон, подоконников, отопительных приборов	1 раз в месяц

	Мытье окон	2 раза в год
2.3.	Вывоз ТБО	
	Холодный период	по мере необходимости
	Теплый период	1 раз в 3 суток
2.4.	Уборка мусора на контейнерных площадках	2 раза в неделю
3.	Лифтовое хозяйство	
3.1.	Техническое, аварийное обслуживание и ремонт лифтов и лифтовых диспетчерских систем сигнализации и связи (ЛДСС)	ежемесячно по договору
3.2.	Эксплуатация лифтов жилого фонда	ежемесячно по договору
	обеспечивает необходимое количество операторов (ЛДСС)	
	обеспечивает необходимое количество лифтеров	
	проверка знаний персонала	
	уборка кабин лифтов	
	Обеспечивает регистрацию в журнале информации о сбоях в работе лифтов	
3.3.	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год по договору
	Оценка соответствия лифтов требованиям Технического регламента о безопасности лифтов и выдаче разрешения на ввод лифтов в эксплуатацию	
	выполнение электроизмерительных работ на лифтах	
	измерение сопротивления петли "фаза - нуль"	
3.4.	Страхование лифтов	1 раз в год по договору

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п.п.	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения (чел/час)
1	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов жилого дома	
1.1	Отопление	
	Промывка грязевиков (фильтров грубой очистки)	1 раз в год
	Проверка исправности тепловой изоляции трубопроводов и арматуры системы отопления	2 раза в год
	Горячее водоснабжение	
	Проверка автоматических регуляторов температуры и давления	1 раз в месяц
1.2	Холодное водоснабжение	
	Проверка автоматических регуляторов температуры и давления	1 раз в месяц
1.3	Водопровод и канализация	
	Исправность канализационной сети	1 раз в месяц
	Прочистка ливневой канализации	2 раза в год
1.4	Вентиляция, вытяжка	
	Осмотр вентиляционных каналов и шахт	1 раз в год
1.5	Электрооборудование	

	Проверка внутридомового электрооборудования, внутридомовых электрических сетей питания и т.д., за исключением квартирных счетчиков энергии	1 раз в месяц
	Замена перегоревших электролампочек	по мере необходимости
1.6	Крыши и козырьки	
	Технический осмотр кровли	2 раз в год
1.7	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1 раз в год
	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	1 раз в год
	Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	1 раз в год
1.8	Дератизация	1 раз в год
2	Благоустройство и санитарное состояния жилого дома и придомовой территории	
2.1	Работы по уборке территорий домовладений	
	<i>Холодный период</i>	
	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3 суток
	<i>Теплый период</i>	
	Промывка урн	1 раза в месяц
2.2	Работы по уборке лестничных клеток	
	Сухая уборка пола лестничных площадок и маршей	2 раза через 5 дней
	Влажная уборка пола лестничных площадок и маршей	1 раз через 5 дней
2.3.	Вывоз ТБО	
	Холодный период	1 раз через 3 суток
2.4.	Уход за зелёными насаждениями	2 раза в год
2.5.	Полив газонов	1 раз в месяц (летний период)
2.6.	Стрижка газонов	1 раз в месяц (летний период)
2.7.	Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	1 раз в год
3.	Услуга по управлению многоквартирным домом	

от Управляющей организации
ООО УК «Европа»

_____/_____/_____

«__» _____ 20__ г.

Собственник

«__» _____ 20__ г.

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Химки, улица 9 Мая, дом 21, корпус

3

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая индивидуальный тепловой пункт и другое инженерное оборудование);

б) крыша - мягкая рулонная кровля;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) детские и спортивные площадки, расположенные на земельном участке,

В состав общего имущества включаются система ливневой канализации.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического

оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**от Управляющей организации
ООО УК «Европа»**

_____/_____/

«__» _____ 20__ г.

Собственник

«__» _____ 20__ г.

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом
от «07» декабря 2017 г. № Л-21/3/17

Схема эксплуатационной ответственности:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена в соответствии с настоящим Актом.

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

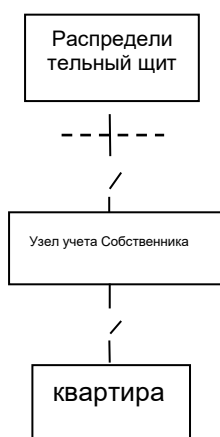
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет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

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

5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника. *

- *В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

6. Электроснабжение Помещения осуществляется от этажного распределительного электрощита согласно следующей схеме:



7. Единовременная нагрузка для Заказчика составляет 10 кВт (в соответствии с проектом).
8. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником см. пунктирную пограничную линию - являются входящие зажимы вводного автомата.
9. Общая защита на вводном распределительном щите Собственника должна быть не больше 50 А в соответствии с разрешенной единовременной нагрузкой.
10. Категория электроснабжения собственника третья, категория внешнего электроснабжения вторая.
13. Эксплуатацию электрического счетчика осуществляет Собственник.
12. Управляющая организация имеет право отключить электроснабжение Собственника для проведения планово-предупредительного ремонта с предупреждением за трое суток, а в случае возникновения аварийной ситуации - без предупреждения.
13. Границей эксплуатационной ответственности водопроводных, канализационных и тепловых сетей между Управляющей организацией и Собственником являются вводные краны (не включая сами эти краны) на отводах в квартире от стояков холодной, горячей воды и отопления, и канализационная крестовина на стояке канализации (исключая саму крестовину).
14. Обеспечение Помещения естественной вентиляцией осуществляется воздухопроводами вентиляции. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником является ввод воздухопровода в квартиру. Не допускается самовольная вырубка или сужение живого сечения воздухопроводов вентиляции в отсутствие разрешительной документации на перепланировку Помещения.
15. Этажные распределительные щиты, стояки холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, а также воздухопроводы являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации, и находятся в их общей долевой собственности.
16. Переустройство и / или перепланировка Помещения допускаются только с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании выданного им разрешения.
17. Заказчик обязуется не производить переустройство и/или перепланировку Помещения в отсутствие разрешения органов местного самоуправления.

**от Управляющей организации
ООО УК «Европа»**

_____/_____/_____

«__» _____ 20__ г.

Собственник

«__» _____ 20__ г.