

г. Домодедово

« ____ » _____ 202_ г.

Муниципальное унитарное предприятие городского округа Домодедово «Теплосеть» (МУП «Теплосеть»), в лице Валюженко Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, N 050002026 от 22.01.2021, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны и _____ являющийся собственником жилого помещения, № _____, общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», расположенного по адресу:

_____ заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса.

1.2. Данные условия являются обязательными для всех собственников, нанимателей, арендаторов помещений.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого Договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (Пост. Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170), а также прочими нормативно-правовыми актами федерального законодательства, гражданского, законодательства Московской области.

2. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ.

Многоквартирный дом (МКД) - единый комплекс имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, совокупность двух и более квартир имеющие самостоятельные выходы. А остальные части (Общее имущество) находится в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - субъект права (физическое, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование), обладающий правом собственности на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также общее имущество собственников помещений в данном доме, размер доли, пропорционально общей площади указанного помещения (доли участия).

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего Договора (ст. 31 ЖК РФ).

Собственники помещения в многоквартирном доме, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

Пользователи - иные лица, пользующиеся помещением на любых законных основаниях: арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д., наниматели помещений по договорам социального найма и найма помещений государственного, муниципального и частного жилищного фонда.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и

иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Помещение - (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности субъекта права.

Общее имущество - имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (согласно ст. 36 ЖК РФ и «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.)

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяют его долю в общем объеме обязательных платежей на управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, в других расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирного дома.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организация обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Содержание общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества - комплекс ремонтных организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Капитальный ремонт общего имущества - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт помещения - обязательный платеж, взимаемый с Собственника жилого/нежилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги - плата за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания/ деятельности Собственников в жилых/ нежилых помещениях.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно –

правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Норматив потребления коммунальных услуг - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных приборов учета.

Потребитель - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома.

Персональные данные - любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному, или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных), в том числе фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в МКД, телефонный (абонентский) номер, паспортные данные, сведения о проживающих в помещении лицах, степень родства, и др.

Обработка персональных данных - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Уполномоченные собственниками лица - члены совета многоквартирного дома и председатель совета многоквартирного дома, избранные собственниками МКД в соответствии с требованиями ст. 161.1 ЖК РФ для осуществления взаимодействия с Управляющей организацией и выполнения иных полномочий, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ.

Система - государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

2.1. На основании решения общего собрания собственники в многоквартирном доме по адресу: г. Домодедово, ул. Кирова, д. № 17, корп.1 имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей, долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей вышеуказанных помещений передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников в соответствии с указанными долями Собственников в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений;
- обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.
- обеспечение готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.2. Деятельность по управлению МКД включает в себя:

2.2.1. Выполнение стандартов управления МКД, установленных Правительством Российской Федерации. Приложение № 2 к настоящему Договору.

2.2.2. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества МКД, перечень которых согласован Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.2.3. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества МКД, которые согласованы Сторонами в Приложении № 5 к настоящему Договору.

2.3. Настоящий договор является договором с множественностью лиц на стороне Собственников МКД, на которых устанавливаются одинаковые условия и требования для всех Собственников помещений.

2.4. Действие настоящего договора распространяется и на имущество, переданное в управление Управляющей организации после заключения настоящего договора и зарегистрированное в установленном законом порядке. Управление иным имуществом осуществляется после подписания дополнительного соглашения к договору.

2.5. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, стороны должны руководствоваться положениями законодательных и нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих вопросы управления, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, в том числе:

- Жилищного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса РФ;
- Постановления Правительства РФ от 13.08.06. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению содержанием и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- Постановления Правительства РФ от 06.05.11 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";
 - Постановления Правительства РФ от 15.05.13 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами";
 - Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";
 - нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования городской округ Домодедово, регулирующими жилищные правоотношения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства Российской Федерации в интересах Собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, оперативное выполнение работ по устранению аварийных ситуаций и их причин в соответствии с требованиями «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

3.1.3. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также другими нормативными и методическими актами, устанавливающими параметры качества оказания данных услуг, в пределах оплачиваемых Собственниками средств.

Перечень стандартов Управляющей организации по управлению многоквартирным домом приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут выполняться за счет платы на содержание и ремонт жилья, приведен в Приложении № 3 к настоящему договору.

Услуги и работы управляющей организации и (или) их объем, не предусмотренные в Приложениях №2 и Приложении №3 к настоящему договору, либо дополнительные услуги и непредвиденные капитальные работы, носящие срочный характер, а также в случаях повреждения общего имущества неустановленными лицами, которые определены положениями ч. 1 ст. 259.4. Гражданского кодекса РФ, выполняются за отдельную плату, которая формируется за счет денежных средств от аренды общего имущества, с предварительным согласованием с Советом дома.

3.1.4. Управляющая организация обязана уведомлять собственников и нанимателей помещений о видах работ и услуг, не предусмотренных в Приложении №2 и Приложении №3 к настоящему договору. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ и оказанию услуг

после принятия Общим собранием собственников помещений порядка финансирования данных работ и услуг. Подтверждением необходимости таких работ и оказания услуг является акт планового и внепланового осмотра многоквартирного дома, предписания и иные основания.

3.1.5. Выполнять самостоятельно или привлекать к выполнению работ по настоящему договору сторонние организации, имеющие надлежащим образом оформленные лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая лицензия на выполнение соответствующих работ предусмотрена действующим законодательством).

3.1.6. Своевременно информировать Собственников и пользователей помещений путём размещения информации на информационных стендах, расположенных в местах общего пользования МКД и в сети интернет на официальном сайте Управляющей организации domodedovo-teplo.ru:

- об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг;

- об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, начисление и сбор которых осуществляет Управляющая организация, (при отсутствии публикации в средствах массовой информации).

- об иных прочих изменениях и информации, связанных с обслуживанием МКД;

3.1.7. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг в порядке и сроках, предусмотренных Правилами № 354 от 06.05.2011 г. "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.1.8. Не допускать при исполнении условий договора использование объектов многоквартирного дома в каких-либо целях, которые могут привести к любому виду ущерба или которые противоречат требованиям действующего законодательства.

3.1.9. Рассматривать жалобы и заявления Собственников и пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений и коммунальных услуг, давать по ним полные и исчерпывающие ответы в срок, установленный жилищным законодательством, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, управляющая организация, вправе не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена указанная информация.

3.1.10. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в срок до 01 апреля года следующего за отчетным путем размещения на официальном сайте управляющей организации, ГИС ЖКХ, досках объявлений, размещенных в местах общего пользования МКД, если иной порядок не предусмотрен решением общего собрания собственников помещений МКД. По запросу председателя Совета дома представлять ежемесячный отчет о движении финансовых средств на счете дома и оснований по их списанию.

В случае досрочного расторжения договора управления отчет представляется в письменном виде путем вручения под роспись Председателю Совета дома, а также посредством размещения на сайте управляющей организации, адрес которого указан в пункте 3.1.6. Договора.

3.1.11. За 30 дней до прекращения настоящего договора, в соответствии с п.5.3., передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

3.1.12. Выступать в интересах Собственников и пользователей помещений во взаимоотношениях с третьими лицами, затрудняющими либо препятствующими реализацию Собственников и пользователей помещений прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

3.1.13. Согласовывать с Собственниками и пользователями помещений в устной форме, а также посредством телефонной связи, время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату время проведения работ, но не позднее 3 рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.14. Показания коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета с обеспечением сохранности данной информации в течение не менее 3 лет.

3.1.15. Принимать сообщения собственников о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки.

3.1.16. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, предложений) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.1.17. Ежемесячно, в срок до первого числа месяца, следующего за расчётным, предоставлять Собственникам МКД для внесения платы за содержание жилого помещения платёжные документы, оформленные в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

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

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, способ и очередность выполнения работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества МКД и объёма поступивших от Собственников денежных средств.

3.2.2. Привлекать сторонние организации, имеющие соответствующие разрешения, оборудование, лицензии, а также персонал прошедший специальную подготовку и т.п. для выполнения работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.3. Требовать от Собственников надлежащего исполнения возложенных настоящим Договором обязательств, в том числе обязательств по оплате услуг и работ Управляющей организации.

3.2.4. Осуществлять проверку работоспособности индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта (распределителей).

3.2.5. Безвозмездно, в течение срока действия настоящего Договора по решению Совета дома использовать для выполнения обязательств по настоящему Договору нежилое помещение, расположенное в МКД и предназначенное для обслуживания дома.

3.2.6. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с собственников сумму задолженности за ЖКУ, пени и неустойки, а также ущерб, причинённый Управляющей организации действиями (бездействием) Собственников и (или) пользователей помещений.

3.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками или пользователями помещений время согласно п. 3.1.13 Договора, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий в любое время.

3.2.8. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в случаях, предусмотренных в п. 3.2.7.

3.2.9. Организовывать проведение внеочередного общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать подачу собственникам и пользователям помещений коммунальных ресурсов, в порядке, установленном Правилами № 354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.2.11. В целях выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору управления многоквартирным домом, для обеспечения достоверного начисления платы за жилое

помещение, а также для обеспечения своевременного и полного рассмотрения жалоб собственников жилых помещений и иных лиц, пользующихся помещениями, обрабатывать персональные данные собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.2.12. Составлять акты выполненных работ при участии Совета дома, с обязательным согласованием даты и времени составления документа посредством телефонной связи или письменным уведомлением за 3 рабочих дня. В случае неявки заинтересованных сторон в установленный срок, работы, указанные в акте, считаются принятыми.

3.2.13. Заключать договоры от имени собственников на использование общего имущества на условиях, установленных решением общего собрания.

3.2.14. На основании решения общего собрания собственников, на безвозмездной основе, включая стоимость коммунальных ресурсов, использовать одно нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, относящееся к общему имуществу собственников помещений и предназначенное для обслуживания многоквартирного дома, в целях обеспечения выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Выполнять решения общего собрания Собственников.

3.3.2. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, оплачивать за свой текущий ремонт внутри помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

3.3.3. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

3.3.4. Своевременно вносить плату за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.3.5. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора или согласно принятому решению на общем собрании собственников по вывозу строительного мусора.

3.3.6. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.3.7. В случае, если помещения оборудованы индивидуальными (квартирными) приборами учета потребления холодной и горячей воды, электрической энергии:

3.3.7.1. обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций для периодических проверок.

3.3.7.2. нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.7.3. производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета, за исключением прибора учета электрической энергии.

3.3.7.4. вести учет потребляемой холодной и горячей воды, электрической энергии.

3.3.8. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории незамедлительно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящих переустройствах и перепланировке помещений.

3.3.10. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.11. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.12. Не производить:

3.3.12.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети и не предназначенных для использования в домашних условиях.

3.3.13. Соблюдать следующие требования:

а) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

б) при производстве ремонта не уменьшать и не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества,

в) не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

г) соблюдать правила противопожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Обо всех нарушениях в работе оборудования, которые могут привести к возникновению угрозы для жизни и здоровья людей, порче имущества, немедленно сообщать соответствующим службам и Управляющей организации;

д) не сбрасывать в канализационные и вентиляционные каналы мусор и иные предметы, которые могут привести к засорению системы;

3.3.14. Собственники многоквартирного дома обязаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ на общем собрании избрать из числа собственников помещений в данном доме Совет многоквартирного дома, а из числа членов совета многоквартирного дома председателя Совета многоквартирного дома.

3.3.15. В случае выбора собственниками иного способа управления МКД или другой управляющей организации, собственники и пользователи имеющие задолженность по жилищно-коммунальным услугам на дату исключения дома из лицензии Управляющей организации, обязаны возместить Управляющей организации расходы, понесенные ей в результате выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Возмещение таких расходов осуществляется путем оплаты платежного документа, выставленного Собственникам и пользователям помещений Управляющей организацией.

3.3.16. Оплачивать коммунальные ресурсы, израсходованные на содержание общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством.

3.3.17. Допускать представителей Управляющей организации и (или) подрядной организации в заранее согласованное время в жилые и нежилые помещения для проверки технического и санитарного состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учёта коммунальных услуг, проведения необходимых ремонтных работ.

3.3.18. Незамедлительно допускать в любое время суток представителей Управляющей организации и (или) подрядной организации в свои жилые и нежилые помещения для предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций на инженерных сетях, расположенных в помещениях собственников.

3.3.19. Возмещать убытки, понесённые Управляющей организацией и возникшие по вине Собственников и/или лиц, проживающих в помещениях Собственников, в том числе в случае невыполнения ими обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.17. и 3.3.18. настоящего Договора

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Самостоятельно без согласования с другими Собственниками и Управляющей организацией владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.4.2. Использовать общее имущество дома отдельными собственниками только на условиях решения общего собрания дома.

3.4.2. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.3. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

- 3.4.4. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома.
- 3.4.5. Требовать от управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки.
- 3.4.6. Получать от управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора.
- 3.4.7. Требовать изменения размера платы в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 3.4.8. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причинённых Собственникам вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
- 3.4.9. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в срок до 1 апреля года следующего за отчетным.
- 3.4.10. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.
- 3.4.11. Вызывать представителей Управляющей организации для составления актов порчи общего имущества МКД и помещений Собственников, установления обстоятельств, причин, размера, (объёма) причиненного вреда.
- 3.4.13. Требовать проведения сверки расчетов и выдачи справки о состоянии расчётов на дату обращения.
- 3.4.14. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения по вопросам выполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора, стандартов управления МКД, установленных Правительством Российской Федерации, выполнения работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также по иным вопросам, предусмотренным жилищным законодательством РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК ЕГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

- 4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора.
- 4.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается решением общего собрания собственников помещений МКД, определена Сторонами в соответствии с Перечнем и периодичностью выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 4) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом.
- 4.3. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном пунктом 4.4. Договора.
- 4.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 4 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:
- устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации;
 - если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий год, в том числе, если общее собрание собственников не состоится, такой размер платы за управление и содержание, за исключением коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, на каждый последующий год действия договора индексируется в соответствии с прогнозными показателями инфляции, установленными федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий календарный год. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников.

4.5. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.6. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента возникновения права собственности на данное помещение.

4.7. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами на право пользования помещениями.

4.8. Плата за содержание помещения в многоквартирном доме, в силу ст. 154 Жилищного Кодекса РФ, включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

4.9. Ежемесячная плата собственника за содержание жилого помещения определяется как произведение общей площади принадлежащих собственнику помещений на установленный в порядке пункта 4.2. размер платы и суммы платы, установленной пунктом 4.8. настоящего договора.

На момент заключения настоящего договора размер платы за содержание жилого помещения установлен с учётом особенностей дома и составляет:

- для жилых/нежилых помещений, расположенных в подъездах, оснащённых лифтовым оборудованием - _____ руб. коп. за 1 м² общей площади помещения собственника (с учётом мест общего пользования в квартире).

- для нежилых помещений, расположенных в секциях, неоснащённых лифтовым оборудованием - _____ коп. за 1 м² общей площади помещения собственника.

4.10. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату всех коммунальных ресурсов (холодная, горячая вода, электроэнергия, водоотведение(при наличие) и т.д.), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из всего объема потребления коммунальных ресурсов, а так же объем услуг, потребленный свыше установленного норматива, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта РФ, который будет распределяться между всеми потребителями пропорционально занимаемой площади.

Предоставить право управляющей компании заключить договор с платежным агентом на осуществление начисления, выставления платежного документа к оплате и сбора указанных расходов.

4.11. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в счет погашения задолженности за наиболее ранний неоплаченный период.

4.12. Плата за содержание жилого помещения вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.13. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды по платёжным документам Управляющей организацией с последующим перерасчетом.

4.15. Оплата услуг за содержание жилого помещения осуществляется без дополнительной комиссии в кассе управляющей организации по адресу: МО, г. Домодедово, мкр. Центральный, проезд Подольский, д. 10/1.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за дополнительную плату на основании отдельно заключенных договоров или принятых общими собраниями Собственников МКД решений.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Не позднее первого квартала года, следующего за отчетным годом, Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме, которым является один из членов Совета дома, составленный по установленной законодательством РФ форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту - Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается 1 месяц.

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 в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся 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 помещения 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, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации с отметкой о принятии.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные 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 представителем собственника помещений в МКД по данному договору, которым назначается любой из членов Совета дома. 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.

6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ.

6.1. Собственник обязан:

- обеспечить доступ в заранее согласованное с представителем Управляющей организации время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое жилое или нежилое помещение (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния

внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

-обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт не допуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта не допуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ.

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

7.2 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);

- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

7.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

8.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;

- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

8.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими Сторонами. Если собственник или его представитель отказался подписывать акт или не прибыл на место составления акта по вызову, акт подписывается представителями управляющей организации и двумя незаинтересованными лицами.

8.5. Окончание срока действия или расторжение настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

8.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, недостатке средств на его содержание и непринятии Собственниками соответствующих мер, Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.7. Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри каждого помещения, в соответствии с Приложением № 6 к настоящему договору.

8.8. За причинение материального и морального вреда 3-м лицам, в случае отсутствия доступа в помещение для устранения аварийной ситуации, несет ответственность Собственник помещения.

9. СРОК И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Договор заключается сроком **на 1 (один) год** и вступает в силу с даты принятия решения общим собранием собственников об утверждении договора (указана в протоколе общего собрания собственников).

9.2. Договор пролонгируется на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении за 30 дней до окончания срока действия договора.

9.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению Сторон;

- на основании решения общего собрания Собственников (с участием Управляющей организации) по причине нарушения условий договора, при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 30 дней;

- на основании решения суда;

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;

-прекращение права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

10.1. В случае необходимости представления уведомления по вопросам, связанным с реализацией данного договора, оно должно быть исполнено в письменной форме и направлено по адресу (адресам), указанному в настоящем договоре, также возможно использование электронных средств связи (интернет). Все уведомления должны доставляться курьером под роспись ответственному лицу либо заказной почтой с уведомлением, либо по средствам электронной связи, с предоставлением доказательств получения. Уведомление в Управляющую организацию следует направлять по адресу: г. Домодедово, ул. Кирова, д. 26 или через обращение на официальном сайте.

10.2. Настоящий договор определяет полный объем договоренности между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между сторонами, относительно данного жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.

10.3. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

10.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, хранится у Управляющей организации и собственника помещения.

10.5. Независимость частей договора.

В случае, если какая-либо часть или части настоящего договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и положений.

10.6. Разрешение споров.

10.6.1. Споры, возникающие между Собственником и Управляющей организацией в процессе реализации настоящего договора, решаются путем переговоров. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение районного суда г. Домодедово либо в Арбитражный суд Московской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.6.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны быть заявлены сторонами в письменной форме.

10.7. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

10.8. 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.

10.9. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

10.10. Стороны не возражают против факсимильного воспроизведения подписи, под договором. Сделка, заключенная с помощью факсимильной подписи уполномоченных лиц одной или обеих сторон по настоящему договору, при наличии печати организации, вступающей в договорные отношения, признается действительной и не может быть оспорена по данному договору.

10.11. Договор считается подписанным Собственником на основании отметки (подписи) в Реестре собственников, подписавших договор.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ.

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Решение общего собрания собственников в многоквартирном доме об избрании управляющей компании;
- Реестр собственников, подписавших договор;

- Реестр собственников многоквартирного дома (Приложение №1)
- Стандарты управления многоквартирным домом (Приложение № 2);
- Перечень работ по содержанию имущества в многоквартирном доме, выполняемых Управляющей организацией в пределах платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № 3);
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых Управляющей организацией в пределах платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № 4);
- Границы эксплуатационной ответственности (Приложение № 5);

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

<p>Управляющая организация МУП«Теплосеть»: Юридический адрес: 142004, г. Домодедово, ул. Корнеева, д. 22 А. Почтовый адрес: 142000, г. Домодедово, ул. Кирова, стр.26 А. ИНН 5009022752 КПП 500901001 ОГРН 1035002001869 Расчетный счет 40602810240050000043 В ПАО «Сбербанк» г. Москва Корреспондирующий счет 30101810400000000225 БИК 044525225</p> <p>Директор МУП «Теплосеть»</p> <p style="text-align: right;">_____ (С.В.Валюженко)</p>	<p style="text-align: center;">Собственники:</p> <p>г. Домодедово, ул. Кирова, д. 17, к.1, кв. _____</p> <p>Паспорт _____ серия _____ № _____</p> <p>Выдан _____</p> <p>_____</p> <p>Тел.: _____</p> <p>E-mail: _____</p> <p>Собственник</p> <p>_____ (_____)</p>
--	---

Стандарты по управлению многоквартирным домом.

1. Хранение и ведение технической документации на строения, инженерные сооружения многоквартирного дома, объекты благоустройства, озеленение, дороги и тротуары, переданные в управление Управляющей организации.

2. Обеспечение Собственников и пользователей помещений жилищно-коммунальными услугами:

2.1. Заключение от собственников имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги или представительство от имени Собственников в ресурсоснабжающих организациях.

2.2. Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников или осуществление функций заказчика на выполнение указанных работ.

2.3. Осуществление функций заказчика на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению управляющей организации, регионального оператора или по собственной инициативе.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта.

Конкретный Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые финансируются за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

2.4. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы и обеспечение оперативного устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования

3. Финансовый и бухгалтерский учет.

3.1. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников и пользователей помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников, оказываемые коммунальные и прочие услуги, арендной платы за использование объектов общего имущества Собственников, налоговых платежей.

3.2. Ведение расчетов с Собственниками и пользователями помещений за оказываемые услуги с учетом предоставления им льгот и субсидий в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обработка бухгалтерской и прочей документации.

3.4. Проведение хозяйственных операций в банке.

3.5. Разработка и представление на рассмотрение Собственников:

- отчета Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и объектов внешнего благоустройства, включающего информацию о доходах и расходах;

3.6. Подготовка смет и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам, на поставку коммунальных услуг и по другим видам деятельности, предусмотренным настоящим договором.

3.7. Ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

4. Работа с Собственниками и пользователями помещений.

4.1. Принятие мер по взысканию задолженности за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.2. Осуществление паспортно - регистрационного учета Собственников и пользователей помещений.

4.3. Организация работы по выдаче Собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.

4.4. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от Собственников и пользователей помещений, и принятие соответствующих мер.

4.5. Информирование Собственников и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации, об изменении размера платы за жилое

помещение и коммунальные услуги, о подрядных организациях, привлекаемых Управляющей организацией к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, а также общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, технических, противопожарных и санитарных правилах содержания дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

5. Осуществление контроля за качеством предоставления Собственникам и пользователям помещений коммунальных услуг, за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

5.1. Участие во всех обследованиях многоквартирного дома, проверках качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ.

5.2. Составление актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг.

5.3. Принятие мер по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг.

5.4. Расчет размера снижения платежей за услуги при отсутствии услуги или снижении качества услуги.

6. Представление интересов Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и органы местного самоуправления.

**Перечень работ по содержанию общего имущества в
многоквартирном доме, выполняемых
Управляющей организацией в пределах платы за содержание и ремонт жилого помещения.**

Виды работ	Периодичность
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома:	
а) стены и фасады:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) крыши:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
удаление снега и наледи с кровель	в зимний период по мере необходимости
укрепление оголовков вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
ремонт и закрытие слуховых окон, люков входов на чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
проверка исправности оголовков дымоходов, с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону и по мере выявления дефектов
укрепление или регулировка пружин на входных дверях	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону и по мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время - в течение трех СУТОК
г) печи, очаги, вентканалы:	
вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей, предтопочных листов и др.) вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону и по мере выявления дефектов один раз в три месяца три раза в год один раз в три года
д) внешнее благоустройство:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
установка урн	один раз в год
окраска урн	один раз в год
окраска решетчатых ограждений, ворот, оград	один раз в год
мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток кустарников (на территории, определенной техническим паспортом домовладения)	два раза в год
е) санитарная уборка лестничных клеток	Ежедневная сухая уборка во всех помещениях общего пользования. Ежедневная сухая уборка кабины лифта и влажная уборка первого этажа. Влажная уборка во всех помещениях общего

	пользования 1 раз в неделю. Уборка чердачного и подвального помещения 2 раза в год. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках, почтовых ящиков, перил 1 раз в месяц. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, окон, шкафов, чердачных лестниц 2 раза в год.
ж) санитарная очистка придомовой территории:	
уборка контейнерных площадок	Ежедневно
очистка урн от мусора, приямков	Ежедневно
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	Ежедневно в зимний период
уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	При отсутствии снегопада 1 раз в двое суток. При снегопаде в дневное время не позднее 2 часов после начала снегопада.
транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	в зимний период по мере необходимости
подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	5 раз в неделю
уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры, сбор случайного мусора с газонов	один раз в двое суток
сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	по мере необходимости, не реже двух раз в год
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая жилые помещения	два раза в год
консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухосборной и регулировочной арматуры	планово - один раз в год при сезонной подготовке и по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов	один раз в год и по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
уплотнение сгонов; устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления дома	один раз в год
слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере необходимости
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
сезонные обходы и осмотры систем	один раз в год
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), включая жилые помещения, в отношении стояков к которым подключены полотенцесушители	планово - один раз в год и по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений, включая жилые помещения в отношении стояков к которым подключены полотенцесушители	по мере выявления
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые помещения	по мере выявления немедленно
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
утепление трубопроводов	по мере выявления
прочистка дренажных систем	один раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети, включая жилые помещения	два раза в год

устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
в) электроснабжение.	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четырех электроламп в год на одну световую точку, по мере выявления
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение трех часов
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	Ежемесячно
проверка заземления оборудования	в течение трех суток
1.3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения в пределах границ эксплуатационной ответственности, указанных в Приложении 5	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) центральное отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения в пределах границ эксплуатационной ответственности, указанных в Приложении 5	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
земляные работы	по необходимости
вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (В т. ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой в пределах границ эксплуатационной ответственности, указанных в Приложении 5	по необходимости
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в
многоквартирном доме, выполняемых
Управляющей организацией в пределах платы за содержание и ремонт жилого помещения.**

2. Работы по текущему ремонту	
2.1. Фундаменты:	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др. устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
ремонт вентиляционных продухов	
восстановление приямков, входов в подвалы	
2.2. Фасады:	
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, козырьков	
утепление промерзающих участков стен.	
замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов па оконных проемах	
ремонт и окраска фасадов	
2.3. Перекрытия:	
восстановление засыпки (утепление) и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	
2.4. Крыши:	
все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, копаки и зонты над трубами и проч.	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	
ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	
ремонт выходов на крыши	
2.5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт входных дверей	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в
установка доводчиков пружин, упоров и пр. смена оконных и дверных приборов	

2.6. Стены и перегородки:	
заделка трещин перегородок	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема и жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;	
заделка отверстий, гнезд, борозд	
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
2.7. Лестницы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	
частичная замена и укрепление металлических перил	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов;	
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	
2.8. Полы:	
замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
2.9. Внутренняя отделка:	
выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
2.10 Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, секции отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры за исключением внутриквартирной разводки	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.)
утепление труб, приборов, расширительных баков за исключением внутриквартирной разводки	
восстановление разрушенной тепловой изоляции за исключением внутриквартирной разводки	
2.11. Холодное и горячее водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях, в отношении стояков полотенцесушителей, вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей
утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации, по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.

2.12. Канализация:	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
2.13. Газоснабжение:	нет
2.14. Электроснабжение и электротехнические устройства:	
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	
2.15. Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений произошедших не по вине жителей	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 13% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	
2.16. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	данные виды работ выполняются исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов, в пределах оплаченных Собственниками средств.
обрезка ветвей кустарников	по мере необходимости
ремонт и замена отдельных элементов оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок для контейнеров-мусоросборников	по мере необходимости

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования, коммуникаций и конструкций.

1. Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 26.03.2014) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

2. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору:

2.1. на сетях 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 при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.2. по обслуживанию придомовой территории – в пределах границ земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

3. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

3.1. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, а при отсутствии отключающего устройства – на первом сварном или резьбовом соединении на отводе от стояка.

3.2. по внутридомовой инженерной системе водоотведения - плоскость раструба канализационного стояка, расположенного в помещении собственника;

3.3. по внутридомовой системе отопления – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (распределительных гребёнок), включая отключающее устройство.

3.4. по внутридомовой системе электроснабжения - входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке (до индивидуального прибора учета)

3.5. по строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения;

4. Собственник обязуется:

4.1. обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, не допускать их повреждения.

4.2. своевременно информировать управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении собственника;

4.3. обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию, находящимся в помещении Собственника.

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации квартир в многоквартирных жилых домах

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ. Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации,

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Управляющая компания (далее «Организация»), привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, несет ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом (а также собственники) и в соответствии с заключенным договором.

Собственники здания или «Организация» обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Собственник жилых и нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире и обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с РЭЖФ-99-03 «Организация» по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание здания. В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников «Организации» для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

Условия эффективного и безопасного использования и содержания квартир:

Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями СанПиН.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины, оклеивать стены виниловыми обоями в первые два года эксплуатации.

При открывании и закрывании створки из ПВХ-профиля, ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;

Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;

Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах и на лестничных клетках жилого дома;

Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

Окна. Балконные двери

В обязательном порядке, не реже двух раз в год (весной и осенью), производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.

Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.

Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).

Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.

Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.

Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.

Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.

Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.

Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.

Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

Электрооборудование, телевидение, радио

Должна быть обеспечена сохранность электрических проводов и электроустановочных изделий.

Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другой электрической продукции при включенном электропитании в сети.

Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

Запрещается: иметь в квартирах электроприборы, угрожающие пожарной безопасности дома, электрическим сетям и электрооборудованию.

Запрещается: без письменного разрешения устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

Запрещается: использовать электрические плиты для обогрева помещений.

Запрещается: устанавливать на крышах домов без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда индивидуальные антенны для телевизоров.

Вентиляция

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Рекомендуется систематически чистить вентрешетки влажной тряпкой.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек.

Для обеспечения притока воздуха внутренние двери санитарных помещений должны иметь зазор снизу дверного полотна не менее 0,02 м.

Отопление

Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;

Не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);

Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

Не рекомендуется закрывать, зашивать приборы отопления, т.к. это снижает теплоотдачу.

Водоснабжение и канализация

При эксплуатации внутренних систем водоснабжения и канализации необходимо соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией:

Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;

Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры; ● Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;

Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;

При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и КИСЛОТЫ;

Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;

Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

Системы пожарной безопасности.

В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер с краном для присоединения шланга, с целью использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ваннных комнат, установлены автономные опτικο-электронные дымовые пожарные извещатели (ИП 212-141), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма. Замену элементов питания в автономных опτικο-электронных дымовых извещателях производят владельцы квартир. В случае необходимости собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом.

Для исключения ложных срабатываний из-за запыленности оптической системы извещателя необходимо не реже одного раза в шесть месяцев очищать дымовую камеру от пыли. Для этого квалифицированному персоналу разрешается снимать дымовую камеру для очистки или заменять ее. Последовательность действий при замене камеры: а) расположить датчик этикеткой вверх, аккуратно отжать четыре замка и отделить крышку извещателя от основания; б) отжать замки на дымовой камере и снять ее; в) очистить дымовую камеру от пыли с помощью кисточки с мягким ворсом или продув чистой сжатый воздухом с давлением 1-2 кг/см²; г) установить очищенную от пыли или новую дымовую камеру на место, прижав ее к основанию, до срабатывания замков; д) установить крышку извещателя на место; е) установить датчик в розетку.

В прихожих квартир установлены тепловые пожарные извещатели типа ШТ-101-1-29 PR, которые включены в систему пожарной сигнализации жилого дома. Извещатели предназначены для обнаружения загораний, сопровождающихся повышением температуры внутри контролируемого пространства и передачи сигнала «Пожар» в приемно-контрольный прибор «Рубеж».

Не реже одного раза в год производится контроль работоспособности извещателя в системе пожарной сигнализации со срабатыванием от тест-кнопки или оптического тестера. Техническое обслуживание и проверка технического состояния извещателя проводятся персоналом, прошедшим обучение. Ремонт извещателя производится на заводе-изготовителе. Собственникам квартир необходимо обеспечить доступ представителям управляющей компании для проведения регламентных работ по обслуживанию оборудования систем АПС. Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах. т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации на выполнение требований пожарной безопасности.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);

ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;

ведущие к ухудшению инженерных систем здания;

ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;

не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Запрещается самовольно, без получения в установленном порядке разрешения -выполнять перепланировку и переоборудование квартиры.

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Перепланировка - перенос и разборка перегородок, возведение новых перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь, санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: перенос нагревательных, сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств.

Переоборудование и перепланировка жилых квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

Сроки службы отдельных частей здания различаются в зависимости от материала изготовления и колеблются в пределах:

Фундамент 100-150 лет.

Колонны 85-100 лет;

Перекрытия 50-100 лет;

Кровля 8-25 лет.

Полы цементные 15 — 60 лет;

Лестницы 30-100 лет;

Рулонный ковер кровли 4-10 лет;

Оконные переплеты и дверные полотна с коробками в наружных стенах — 40 лет;

Двери наружные входные — 20 лет,

Штукатурка по бетонным и кирпичным стенам — 50 лет;

Водопровод и канализация - 30 лет;

Радиаторы отопления - 15 лет;

Горячее водоснабжение - 10 лет;

Вентиляция - 30 лет;

Электроосвещение - 15 лет.

При воздействии агрессивной внешней среды этот срок сокращается в 2-3 раза