

ДОГОВОР № Т-2/5-№квартиры УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

« » _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК ЖК Строгинский», именуемое в дальнейшем – «Управляющий», в лице менеджера по работе с клиентами ФИО, действующей на основании Доверенности от №, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации ФИО, _____, именуемый в дальнейшем – «Заказчик», действующий на основании Государственной регистрации права собственности от «__» _____ 201_ г., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен на основании Протокола Внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Твардовского, д. 2, к. 5 в форме заочного голосования от «__» _____ 201_ г.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Заказчик** – физическое или юридическое лицо / индивидуальный предприниматель, владеющее, пользующееся и/или распоряжающееся Помещением и являющееся потребителем жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) и иных работ и/или услуг, в том числе, лица, принявшие от застройщика или другого лица, Помещение в Здании по передаточному акту или иному документу о передаче Помещения.

В случае, когда Заказчиков в Помещении несколько, подразумевается, что при заключении Договора все Заказчики подтверждают свое согласие на кандидатуру уполномоченного Заказчика и выступление его от их имени с целью заключения настоящего Договора.

1.2. **Управляющий** – управляющая организация (юридическое лицо), осуществляющая управление Зданием, оказывающая услуги и выполняющая работы по содержанию и ремонту Общего имущества в Здании, предоставляющая жилищно-коммунальные услуги собственникам помещений и другим лицам, пользующимся помещениями в Здании, осуществляющая иную деятельность, направленную на достижение целей управления Зданием.

1.3. **Здание** – архитектурно-строительная конструкция, расположенная на земельном участке, представляющая собой Многоквартирный дом для проживания и деятельности людей, состоящий из надземной и подземной части, жилых и нежилых помещений, оборудования и коммуникаций, сетей и систем инженерно-технического обеспечения, фундамента, стен, перегородок, межэтажных перекрытий, крыши, подземной автостоянки, мест общего пользования и технических помещений.

Здание расположено по следующему адресу: 123458, г. Москва, ул. Твардовского, д.2, корп.5.

Общая площадь Здания: 14042,20 кв.м.

1.4. **Помещение** – жилое или нежилое помещение в Здании, находящееся в пользовании, владении и/или распоряжении Заказчика, и не являющееся общим имуществом всех собственников помещений в Здании. Адрес места нахождения Помещения: г. Москва, ул. Твардовского, д.2, корп. 5, кв. №__, площадь помещения (без учета летних помещений) _____ кв.м.

1.5. **Общее имущество** – помещения в Здании, не являющиеся частями квартир или жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты в границах обособленного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Границы и размер Земельного участка, на котором расположено Здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав Общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.6. **Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ)** – горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, содержание и ремонт Общего имущества в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями (см. Приложение № 2 к Договору).

1.7. **Цели управления Зданием** – надлежащее оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества в Здании, предоставление ЖКУ собственникам помещений и другим лицам, пользующимся помещениями в Здании, осуществление иной деятельности, направленной на создание благоприятных условий проживания граждан.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющий обязуется самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц оказывать Заказчику услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Здании, предоставлять жилищно-коммунальные услуги Заказчику и другим лицам, пользующимся Помещением, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Зданием.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, указан в Приложении № 2 к Договору.

Заказчик обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать услуги / работы, выполняемые Управляющим и/или привлеченными им третьими лицами.

2.2. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются Схемой разграничения ответственности Управляющего и Заказчика в Приложении № 4 к Договору.

2.3. Предметом настоящего Договора не являются работы по капитальному ремонту, реконструкции и модернизации Здания или элементов благоустройства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Размер платы за содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги указан в Приложении № 3 к Договору и включает в себя:

- плату за содержание и ремонт Помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению Зданием, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Здании;
- плату за коммунальные услуги.

Размер платы за Помещение, доля обязательных расходов Заказчика на содержание Общего имущества в Здании, определяется пропорционально доле Заказчика (Общая площадь Помещения) в праве общей собственности на Общее имущество в Здании.

3.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление.

3.3. Плата за Помещение и коммунальные услуги (п. 3.1 Договора) вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющего.

3.4. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится на основании платёжных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платёжные документы могут вручаться непосредственно Заказчику, направляться по почте, публиковаться на сайте Управляющего или передаваться Заказчику путём вложения платёжного документа в почтовый ящик Заказчика.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае изменения цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги стоимость услуг по Договору может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке. На основании изменившихся цен и тарифов производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления соответствующих изменений в силу.

3.6. Услуги (работы) Управляющего, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по тарифам, действующим в Управляющей организации на момент подачи соответствующего заявления/заявки.

3.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами Помещения не является основанием невнесения платы за Помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.8. Уменьшения размера платы за жилищно-коммунальные услуги осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.9. При возникновении задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, поступающие от Заказчика денежные средства подлежат зачёту в счёт погашения задолженности Заказчика перед **Управляющим** в порядке календарной очередности возникновения задолженности (не зависимо от периода, указанного в квитанции, платежном поручении, расчетной книжке и т.д.).

3.10. Поступившие денежные средства распределяются по видам услуг, пропорционально начислениям. В первую очередь погашается задолженность по пеням, начисленным за несвоевременное погашение задолженности, затем оставшиеся средства распределяются согласно порядка услуг, указанных в квитанциях.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющий вправе:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору третьим лицам.

4.1.2. Требовать от Заказчика и других лиц, занимающих Помещение, внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с суммой начисленных платежей.

4.1.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющего, с данными, предоставленными Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 3.5 Договора.

4.1.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать суммы неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также требовать полного возмещения ущерба и пени, причиненного Общему имуществу, по вине Заказчика или иных лиц, пользующихся Помещением.

4.1.5. Проводить осмотры инженерных сетей и оборудования, а также иного Общего имущества в Здании, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещении. Осмотр Помещения осуществляется по предварительному согласованию с Заказчиком.

4.1.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, а также иного имущества Заказчика, не относящегося к Общему имуществу в Здании. Оказание таких услуг (выполнение работ) осуществляется за отдельную плату в соответствии с действующим законодательством.

4.1.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг Заказчику в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

4.1.8. В целях выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Здании, использовать нежилые помещения, относящиеся к Общему имуществу, для исполнения обязательств по Договору.

4.1.9. Ежегодно с 01 января календарного года или в более поздний срок индексировать (увеличивать/уменьшать) размер платы за содержание и ремонт Помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению Зданием, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Здании, пропорционально уровню инфляции/дефляции (индекс потребительских цен).

4.1.10. Проводить аварийно-восстановительный ремонт Общего имущества, необходимость которого возникла вследствие нарушения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, пожаров (иных стихийных бедствий) или актов вандализма. Расходы Управляющего по данному ремонту несут собственники помещений в Здании или лица, принявшие помещения в Здании по передаточному акту или иные лица, пользующиеся помещениями в Здании.

4.1.11. Предоставлять Заказчику и/или собственникам помещений в многоквартирном доме ежегодный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.12. Использовать персональные данные Заказчика в порядке, установленном действующим законодательством, с целью качественного оказания услуг по Договору.

4.1.13. Осуществлять в установленном порядке и за счет Заказчика метрологическую поверку индивидуальных приборов учета, по истечении межпроверочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия изготовителя приборов учета. Указанная услуга оплачивается Заказчиком по фактическим, документально подтвержденным затратам Управляющего.

4.1.14. Привлекать третьих лиц для выполнения обязательств по настоящему Договору.

4.1.15. Осуществлять контроль за целевым использованием Помещения.

4.1.16. Выступать инициатором, организатором (в т.ч. готовить повестку дня и вести протокол) общего собрания собственников помещений Здания, осуществлять подсчет результатов голосования собственников помещений.

4.1.17. Выдавать предписания об устранении нарушений действующего законодательства лицам, владеющим, пользующимся и/или распоряжающимся помещениями в Здании и являющимся потребителями жилищно-коммунальных услуг.

4.1.18. Оказывать Заказчику услуги по техническому надзору за ремонтными и отделочными работами в Помещении.

4.1.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Обязанности Управляющего:

4.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению и технической эксплуатации Здания, надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Здании в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение № 2 к Договору), выполняемых Управляющим.

4.2.2. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. В целях предоставления коммунальных услуг заключать с организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими организациями) договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести учет поставляемых коммунальных услуг.

4.2.4. Принимать плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести в установленном порядке перерасчет платы за коммунальные услуги.

4.2.6. Информировать Заказчика о снижении качества, перерывах, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

4.2.7. Информировать Заказчика о плановых отключениях инженерных систем, а также об общедомовых мероприятиях.

4.2.8. Информировать Заказчика об изменении размера платы за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором. Информирование осуществляется в порядке, установленном п. 3.4 Договора.

4.2.9. По заявлению Заказчика выдавать платежные документы за услуги и работы, выполняемые по настоящему Договору, выставлять платежные документы на предоплату, с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.2.10. Участвовать в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.2.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Здания, устранять аварии и выполнять заявки Заказчика в сроки, установленные законодательством и Договором.

4.2.12. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, порче имущества, таких как: затопление, засор канализации, остановка лифтов, отключение электроэнергии и отопления, подлежащих экстренному устранению.

4.2.13. По заявлению Заказчика или лиц, действующих по распоряжению Заказчика, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.2.14. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Зданием в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации и правовыми актами города Москвы.

4.2.15. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством.

4.3. Заказчик вправе:

4.3.1. Пользоваться Общим имуществом в Здании в соответствии с его назначением.

4.3.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим обязательств по настоящему договору путём создания инициативной группы из лиц, не имеющих задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, и уполномоченной Общим собранием собственников помещений в Здании.

Контроль за выполнением Управляющим обязательств по Договору осуществляется путем:

- направления запросов о предоставлении информации и документов в порядке, установленном действующим законодательством;

- проведения комиссионного обследования (с участием Управляющего) результатов работ и услуг по Договору;

- иными способами, установленными действующим законодательством.

4.3.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3.4. Заказчик не вправе осуществлять переустройство и (или) перепланировку Помещения и/или Общего имущества, а также размещать/устанавливать имущество (предметы) в местах общего пользования без предварительного письменного согласия Исполнительного органа Управляющего. В случае привлечения Управляющего и/или застройщика Здания к административной ответственности в связи с указанными действиями Заказчика, последний обязуется компенсировать Управляющему сумму штрафа в течение 10 дней с момента получения уведомления от Управляющего.

4.3.5. Заказчик не вправе устанавливать кондиционеры и другие устройства и предметы на фасаде Здания и/или повреждать иным образом фасад Здания. В случае нарушения указанного обязательства, Заказчик может быть привлечён к ответственности, установленной действующим законодательством, кроме того, Управляющий вправе демонтировать такие устройства и предметы, при этом Заказчик обязуется

компенсировать Управляющему расходы на демонтаж, хранение и утилизацию таких устройств и предметов. Управляющий вправе удовлетворить свои требования по компенсации таких расходов из платы Заказчика за содержание и ремонт Помещения и/или из суммы коммунальных платежей в порядке, установленном действующим законодательством (ст. 410 Гражданского кодекса РФ).

4.3.6. Заказчик не вправе без предварительного письменного согласия Управляющего размещать рекламные и другие конструкции на Здании. В случае привлечения Управляющего и/или застройщика Здания к административной ответственности в связи с размещением Заказчиком рекламных конструкций на Здании, Заказчик обязуется компенсировать Управляющему сумму штрафа в течение 10 дней с момента получения уведомления от Управляющего.

4.4. Заказчик обязан:

4.4.1. Соблюдать требования настоящего Договора и Правила пользования Помещением и Общим имуществом (Приложение № 5 к Договору).

4.4.2. В порядке, установленном Договором, оплачивать содержание и ремонт Помещения, в том числе услуги и работы по управлению Зданием, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Здании, коммунальные платежи (Приложения № 2, 3 к Договору).

4.4.3. Нести расходы по жилищно-коммунальному обслуживанию Помещения, содержанию и текущему ремонту Общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний собственников.

4.4.4. Осуществлять за свой счёт содержание, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета электроснабжения, водоснабжения/канализования, подогрева воды, нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

В противном случае расчет за водоснабжение/канализование, подогрев воды и отопление производится на основании норм потребления для помещений необорудованных приборами учета и ставок, утвержденных в установленном порядке.

4.4.5. Ежемесячно до 20-го числа текущего месяца снимать показания индивидуальных приборов учета и одновременно с оплатой выставленных счетов представлять в письменной форме Управляющему информацию о показаниях индивидуальных приборов учета.

4.4.6. Компенсировать расходы Управляющего, связанные с устранением материального ущерба нанесенного Заказчиком и/или иными лицами, пользующимися Помещением, в том числе лицами, производящими ремонт в Помещении, Общему имуществу Здания на основании расчета Управляющего в течение 10 дней с момента вручения предписания / расчёта Управляющего.

4.4.7. Своевременно (в течение 10 дней с момента наступления события) представлять Управляющему информацию о смене Заказчика/Собственника Помещения и/или совершении каких-либо сделок с Помещением; представлять документы о регистрации граждан в Помещении по месту жительства/пребывания, об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Помещении, в том числе в случае, если приборы учета в Помещении не поверены надлежащим образом.

4.4.8. Обеспечить ознакомление и согласование Договора всеми лицами, пользующимися Помещением, проживающими в Помещении или выполняющими ремонтные или отделочные работы в Помещении.

4.4.9. Заказчик, по инициативе которого созывается общее собрание собственников Помещений в Здании, обязуется письменно уведомить Управляющего о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

4.4.10. По запросу Управляющего не позднее 3 (трех) дней с момента получения соответствующего запроса предоставлять Управляющему документы и информацию, в т.ч. персональные данные, необходимые для исполнения Управляющим обязательств по Договору.

4.4.11. В целях предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций заблаговременно (за 3 дня) извещать **Управляющего** о своём временном отсутствии на период более 60 часов в Помещении с предоставлением информации о месте фактического пребывания и номере контактного телефона.

4.4.12. При проведении в Помещении работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке Помещения оплачивать вывоз крупногабаритных грузов и строительных отходов (мусора) сверх платы, установленной по Договору.

4.4.13. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб – в любое время.

4.4.14. В течение 1-го дня с момента обнаружения сообщать Управляющему о выявленных неисправностях Общего имущества в Здании.

4.4.15. Компенсировать Управляющему дополнительные расходы, понесённые последним и/или Застройщиком на содержание и эксплуатацию Здания, Помещения, Общего имущества, а именно: расходы, связанные с содержанием и ремонтом Общего имущества, изготовлением технических документов, налоги,

расходы на освещение, консьержа, уборку и охрану Общего имущества, Здания, расходы на эксплуатацию объектов малых архитектурных форм, детских и спортивных площадок, мест общего пользования, дорог, расходы по уборке территории земельного участка и Здания, а также любые другие расходы Управляющего / Застройщика на Помещение, Здание, Общее имущество, расходы по эксплуатации лифтов, инженерных систем, тепловых пунктов и пр., за исключением тех расходов, которые уже включены в настоящий договор (входят в тариф), а также расходов, которые Заказчик уплачивает самостоятельно третьим лицам в соответствии с требованиями государственных органов (по закону) или на основании договора, заключённого с третьим лицом.

4.4.16. В течение 10 дней с момента получения свидетельства о праве собственности на Помещение, передать Управляющему копию свидетельства.

4.4.17. В целях обеспечения качества и безопасности эксплуатации Общего имущества осуществлять ремонтные и отделочные работы в Помещении под контролем технических специалистов Управляющего.

4.4.18. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Заказчик несёт ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием) имуществу других Заказчиков/Собственников или Общему имуществу Здания, и устраняет его в течение 5 календарных дней с даты получения требования (предписания) Управляющего об устранении ущерба. Заказчик устраняет указанный ущерб путем возмещения расходов Управляющего на устранение причинённого ущерба и его последствий. Размер расходов Управляющего указывается в счёте, выставленном Управляющим, и должен быть документально подтвержден. Заказчик признаётся выполнившим требование об устранении ущерба с даты поступления денежных средств в полном объёме на расчётный счет Управляющего.

5.3. Управляющий освобождается от ответственности по Договору за последствия указанных ниже действий Заказчика, не согласованных уполномоченными органами в установленном порядке:

а) изменение конструктивных элементов, переустройство и/или перепланировка Помещения или Здания;

б) переоборудование инженерных систем Здания или Помещения;

в) установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Здания;

г) замена, установка, подключение и использование приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;

д) подключение и использование приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

5.4. Управляющий не несёт ответственности за перебои в снабжении Здания коммунальными ресурсами, поставляемыми ресурсоснабжающими организациями.

5.5. В случае если наложенные на Управляющего штрафные санкции уполномоченных органов явились следствием действия (бездействия) Заказчика или иных лиц, пользующихся Помещением или осуществляющих ремонт в Помещении, Заказчик обязан возместить Управляющему сумму штрафа в течение 5 дней с даты получения соответствующего требования от Управляющего.

5.6. Заказчик, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющему пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор считается заключённым с момента его подписания Сторонами и действует в течение **3(трех) лет** с даты, указанной в Протоколе общего собрания собственников, которым утверждена форма договора, а именно _____.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, а именно по истечении **3 (трех) лет** с даты, указанной в Протоколе общего собрания собственников, которым утверждена форма договора, а именно _____.

настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Аналогичный порядок продления срока действия Договора может применяться неограниченное количество раз.

Под указанным «заявлением одной из Сторон Договора» понимается принятие на общем собрании собственников помещений в Здании решения о выборе другой управляющей организации или другого способа управления Зданием в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим Договором.

6.3. Условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты государственной регистрации права собственности.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. Любые споры, вытекающие из настоящего Договора, либо связанные с его заключением или расторжением, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Управляющий не несёт материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органов местного самоуправления о введении графика ограничений подачи теплоносителя или отключения отопления ранее установленного срока.

8.2. Если иное не установлено договором с застройщиком, Управляющий не несёт ответственности по строительным недоделкам в Здании.

8.3. Управляющий не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам Заказчика (при наличии), возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию, а также по искам, связанным с деятельностью Заказчика.

8.4. Управляющий не несёт ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Заказчика, если он возник в результате: использования Заказчиками или собственниками Общего имущества или помещений не по назначению и с нарушением технических норм и правил; не исполнением Заказчиками или собственниками своих обязательств по договорам; аварий, произошедших не по вине Управляющего.

8.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации (срока службы) Общего имущества, установленного изготовителем, Управляющий не несет ответственности за качество жилищно-коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого Общего имущества, в т.ч. инженерного оборудования и сетей.

8.6. В связи со спецификой работы по обслуживанию и управлению Зданием одностороннее расторжение Договора или односторонний отказ от исполнения Договора по инициативе Заказчика не допускается.

Расторжение настоящего договора возможно только после документально оформленного соответствующего решения Общего собрания собственников помещений в Здании, последующего расторжения договора, заключенного между Застройщиком Здания и Управляющим, и получения письменного согласия другой организации или ТСЖ (далее по тексту – «Новый Управляющий») осуществлять функции управления Зданием или без такого согласия, если на общем собрании собственников принято решение о непосредственном управлении Зданием, при условии соблюдения следующего порядка взаимодействия:

8.6.1. Орган, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством РФ, Общим собранием собственников, на котором было принято решение о выборе Нового Управляющего, действуя на основании доверенности, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента выбора Нового Управляющего должен письменно уведомить Управляющего.

8.6.2. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения указанного выше уведомления, Управляющий должен приступить к передаче Новому Управляющему по акту приема-передачи Общего имущества.

8.6.3. Последнее число месяца, в котором состоялось подписание последнего акта приема-передачи, считается датой расторжения настоящего Договора с учётом п. 8.6.4 Договора.

8.6.4. Обязательным условием для расторжения настоящего договора является отсутствие и/или погашение существующей задолженности Заказчика перед Управляющим за жилищно-коммунальные услуги до момента (даты), указанной в п. 8.6.3 Договора.

8.7. Заключение настоящего Договора предполагает, что между Заказчиками / Правообладателями / Собственниками и/или пользователями Помещения (в случае, если их несколько) на момент заключения Договора достигнута договоренность об определении порядка пользования Помещением. Заказчик, выступающий от имени указанных лиц, считается уполномоченным Заказчиком перед Управляющим на заключение настоящего договора от имени указанных лиц.

8.8. В случае необходимости проведения аварийного ремонта Общего имущества Управляющий предпримет все меры для его проведения, а Заказчик обязуется оплатить Управляющему расходы по его

проведению соразмерно доле участия Заказчика в расходах по управлению, содержанию, текущему ремонту Общего имущества и оплате коммунальных услуг.

8.9. В целях улучшения качества услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту Здания и Общего имущества, подписанием настоящего Договора Заказчик выражает свое согласие на изменение (при необходимости) параметров Здания и Общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

8.10. Управляющая организация имеет право на обработку любой информации, относящейся к персональным данным Собственника, с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение, предоставленной Управляющей организации в связи с заключением настоящего договора, и иные действия, предусмотренные Федеральным законом №152ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

8.11. Собственник выражает согласие (Далее – Согласие) и уполномочивает Управляющую организацию предоставлять полностью или частично сведения, указанные в настоящем пункте, третьей стороне, в том числе для целей надлежащего исполнения сторонами настоящего договора ООО «Бурмистр.ру» (ОГРН 1107746788170) 127644, г. Москва, ул. Клязьминская, д. 11, корп. 2, 54.

Собственник, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Управляющей организации, на передачу и обработку своих персональных, на следующих условиях:

8.12. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Собственника, которые необходимы для достижения целей, предусмотренных настоящим Договором, включая без ограничения: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными с учетом действующего законодательства. В случае необходимости предоставления персональных данных Собственника третьим лицам для достижения целей, предусмотренных настоящим Договором, а равно как привлечение третьих лиц, передачи Управляющей организацией принадлежащих ей функций и полномочий, Управляющая организация вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Собственнике лично (включая его Персональные данные) третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным им лицам, а также предоставлять этим лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию с соблюдением условий о конфиденциальности персональных данных. Согласие считается данным Собственником Управляющей организации, которая имеет право на обработку Персональных данных на основании Согласия.

Управляющая организация вправе обрабатывать персональные данные Собственника посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные документы, предусмотренные документами, регламентирующими представление отчетных данных (документов).

8.13. Обработка персональных данных осуществляется Управляющей организацией с использованием средств автоматизации, а также без использования средств автоматизации.

8.14. Перечень персональных данных, передаваемых Управляющей организации на обработку:

Фамилия, Имя, Отчество, Дата рождения, Пол, Место рождения (населенный пункт, район, область, страна), Данные документа, удостоверяющего личность, Адрес для информирования физического лица, Адрес регистрации физического лица, Адрес проживания физического лица, Контактный телефон,, E-mail физического лица,

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего договора и в течение 3 (Трех) лет после прекращения его действия или расторжения и может быть отозвано путем направления Управляющей организации заявления в письменной форме об отзыве согласия. Управляющая организация обязана обеспечить прекращение обработки персональных данных. При этом Управляющая организация прекращает обработку персональных данных и уничтожают их в течение 30 дней с момента получения отзыва согласия, за исключением персональных данных включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством и внутренними документами Управляющей организации. Хранение таких персональных данных осуществляется Управляющей организацией в течение срока, установленного законодательством и внутренними документами Управляющей организации. При этом в случае отзыва согласия на обработку персональных данных Управляющая организация вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Собственника при наличии оснований, указанных в пунктах 2 - 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 ФЗ № 152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

8.15. В соответствии с п.4 ст.14 ФЗ № 152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных» Собственник по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных. Собственник подтверждает, что ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», а права и обязанности в области защиты персональных данных Собственнику разъяснены.

8.16. Стороны настоящим выражают свою волю и дают согласие на размещение текста настоящего Договора с указанием наименования организаций Сторон в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Если стороной настоящего Договора является физическое лицо или индивидуальный

предприниматель, то эта Сторона дает свое согласие на размещение текста настоящего Договора с указанием своих фамилии и инициалов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Любая из сторон вправе передать текст настоящего договора третьему лицу с целью размещения настоящего договора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и дальнейшего сопровождения использования сайта.

8.17. Сметы в связи с исполнением условий Договора, Управляющий раскрывает в соответствии со стандартом раскрытия информации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

9.2. Признание в установленном порядке отдельных положений (статей) Договора недействительными не влечёт за собой недействительности Договора в целом.

9.3. К Договору имеются следующие приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

– Приложение № 1: «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома».

– Приложение № 2: «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, а также перечень коммунальных услуг».

– Приложение № 3: «Размер платы за содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги».

– Приложение № 4: «Схема разграничения ответственности Управляющего и Заказчика».

– Приложение № 5: «Правила пользования Помещением и Общим имуществом».

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющего, а другой у Заказчика.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющий

ООО «УК ЖК Строгинский»

Юридический адрес: 127287, город Москва,

Башиловская улица, дом 12, эт 1 комн 20

Почтовый адрес: 127287, город Москва,

Башиловская улица, дом 12, эт. 1 ком 20

Телефон: 8-916-126-50-25

р/с 40702810538000016327

Банк: ПАО «СБЕРБАНК» г.Москва

к/с 30101810400000000225

ИНН: 7734680602; КПП: 771401001

БИК: 044525225

ОГРН: 1127746404037

ОКПО: 09820348

_____/ФИО./

Заказчик

гражданка Российской Федерации

(ФИО)

Дополнительные данные о Заказчике

(в случае не проживания по месту нахождения Помещения):

(паспортные данные, адрес регистрации)

e-mail: _____

тел. дом. _____

тел. моб. _____

_____/./_____/

Состав

и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:

г. Москва, ул. Твардовского, д.2, корп.5

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Площадь пола – 1803,7 кв.м. Материал пола - керамогранит	Количество помещений требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта - 0 кв.м)
Лестницы	Количество лестниц- 1 шт. Материал лестничных маршей – железобетонные монолитные. Материал ограждения – металлический прут, металлическая полоса. Площадь – 557,7 кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт. В том числе: лестничных маршей - 0 шт. ограждений - 0 шт. балясин - 0 шт.
Лифтовые шахты	Количество: - лифтовых шахт - <u>4</u> шт.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - 0 шт.
Технические этажи	Количество - 1 шт. Площадь пола - 753 кв.м Материал пола – плитка. Надстройка – 1 шт. Площадь пола – 146,6 кв.м Материал пола – плитка.	Санитарное состояние – удовлетворительное.
Чердаки	нет	
Технические подвалы	Количество - 2 шт. Подвал 1. площадь пола – 840,6 кв.м Подвал 2. площадь пола – 796,4 кв.м	Санитарное состояние - удовлетворительное. Требования пожарной безопасности - соблюдаются. Оборудование и инженерные коммуникации в замене не нуждаются.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – свайные, монолитные железобетонные.	Состояние удовлетворительное.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 1 шт. Площадь стен в подъездах 118,8 кв.м Материал отделки: стен керамическая плитка, окраска акриловыми красками, окраска фактурными красками. Площадь потолков 61,9 кв.м Материал отделки потолков – подвесная потолочная система «Армстронг»	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - 0 шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 213,8 кв.м Материал стены и перегородок монолитные железобетонные, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки. Материал отделки стен окраска акриловыми красками, декоративное покрытие. Площадь потолков 64,8 кв.м Материал отделки потолков – подвесная потолочная система «Армстронг»	Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – монолитные железобетонные, облицовка керамогранитными плитами.	Состояние – удовлетворительное. Площадь стен требующих утепления - 0 кв.м
Перекрытия	Количество этажей - 25 Материал – монолитные железобетонные. Площадь 14,042 тыс. кв.м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - 0 кв.м. Площадь перекрытий требующих утепления - 0 кв.м
Крыши	Количество - 1 шт. Вид кровли - плоская. Материал кровли - рубероид. Площадь кровли - 791 кв.м	Характеристика состояния – удовлетворительное. Площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта 0 кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 144 шт. металлические противопожарные.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - 0 шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - 0 шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 4 шт. В том числе: грузовых - 2 шт. Марки лифтов – ВМП-1. Грузоподъемность 0,4 т(1,0 т). Площадь кабин – 1100х950мм (2100х1100мм) – в скобках указаны характеристики грузовых лифтов	Количество лифтов требующих: замены - <u>0</u> шт. капитального ремонта - <u>0</u> шт. текущего ремонта - <u>0</u> шт.
Мусоропровод	Количество - 2 шт. Длина ствола – по 75,3 м Количество загрузочных устройств - 48 шт.	Состояние ствола удовлетворительное. Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - 0 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов 18 шт. Материал вентиляционных каналов	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - 0 шт.

	оцинкованная сталь Протяженность вентиляционных каналов 5030 м Количество вентиляционных коробов 19 шт.	
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 3 шт.	Состояние удовлетворительное.
Светильники	Количество - 1920 шт.	Количество светильников требующих замены - 0 шт. Количество светильников требующих ремонта 0 шт.
Системы дымоудаления	Количество - 5 шт.	Состояние удовлетворительное.
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 185 шт. Длина магистрали - 3950 м.	Длина магистрали требующая замены - 0 м Количество распределительных щитков требующих ремонта - 0 шт.
Сети электроснабжения	Длина – 23,85 тыс.м.	Длина сетей, требующая замены - 0 м.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: 1. Ø 15-133 мм. 11522 м,	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. 0 м, Протяженность труб требующих ремонта - 0 м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек – 5 шт. Кранов - 197 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - 0 шт. Кранов - 0 шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - 6 шт. Цо-1 шт., вент – 1 шт. ГВС – 2шт.-1 ст. ГВС- 2шт. -2 ст.	Состояние удовлетворительное.
Элеваторные узлы	Количество - 3 шт.	Состояние удовлетворительное.
Радиаторы	Материал и количество - 1. Конвекторы «Универсал ТБ» 2. 1170 шт.	Требует замены (материал и количество): 0 шт.
Насосы	Количество - 18 шт. Марка насоса: Grundfos	Состояние удовлетворительное.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø=16-89 мм; 2. 4800 м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 0 Протяженность труб требующих окраски - 50 м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø=16-89 мм; 2. 4800 м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замы – 0 м. Протяженность труб требующих окраски - 0 м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 16 шт.; вентилей - 64 шт. Кранов - 4900 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - 0 шт; вентилей - 0 шт. кранов – 0 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Меркурий 230 ART, 9 штук Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. ВИСТ - теплосчетчик 2. ВМХ -65 – вводной счетчик холодной воды	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. Меркурий 230 ART – 2022 г. 1. 2022г. ; 2. 2022г.
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø 100 мм.; 2. ПВХ; 3. Ø 100-150 мм; 4. чугун	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены - 0
Калориферы	Количество - 11 шт.	Состояние удовлетворительное.
Указатели наименования улицы, переуллка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 2 шт.	Состояние удовлетворительное.

ООО «УК ЖК Строгинский»

Заказчик

/./

/./

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:**г. Москва, ул. Твардовского, д.2, корп.5**

1. Хранение и ведение документации по многоквартирному дому в течение срока действия договора управления.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями в порядке, определяемом Управляющей организацией с учетом раздела 3 договора.
3. Начисление и сбор платы за содержание, и ремонт помещений, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов ежемесячно.
4. Осуществление контроля за качеством предоставляемых услуг в порядке, определяемом Управляющей организацией.
5. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей организацией.
6. Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом в порядке, установленном договором управления.
7. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан в срок до 7 рабочих дней после обращения граждан.
8. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, заверение копий из домовой книги, финансового лицевого счета и выдача других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями в день обращения по графику приема граждан.
9. Принятие, рассмотрение заявлений, (требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения в течение от 10 до 30 дней с даты получения.
10. Производство сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов в течение 10 рабочих дней после обращения в Управляющую организацию.
11. Осуществление технических осмотров жилых помещений после их освобождения гражданами (только для нанимателей помещений) в день освобождения или в другом порядке, установленном Управляющей организацией.
12. Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений в порядке, установленном Управляющей организацией.
13. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта при необходимости.
14. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников 1 раз в год.
15. Подготовка перечней и стоимости работ, услуг учитывая состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома за один месяц до даты их введения.
16. Решение вопросов пользования Общим имуществом в порядке, установленном Общим собранием собственников.
17. Аварийно-диспетчерское обслуживание и ТО внутридомовых тепловых систем.
18. Круглосуточное оперативно-ремонтное обслуживание обслуживаемых объектов:
по получении заявки, аварийно-ремонтная бригада обязана прибыть к месту аварии в течение 30 минут и приступить к её ликвидации выполнением при этом работ в полном соответствии с требованиями СНиП и техническими условиями; смена при работах аварийного характера, запорно-регулирующей арматуры, контргаяк, муфт, стонов, кранов, вентиляей; устранение течи в отопительных приборах, арматуре, трубопроводах с заменой участков трубопровода до 2 (двух) метров без смены задвижек; заделка свищей и трещин на трубопроводах внутридомовой системы теплоснабжения; удаление воздуха из системы отопления по мере необходимости; устранение аварийной ситуации в системе теплоснабжения путем демонтажа аварийного отопительного прибора или его отключения.
19. Плановый обход, проводимый с периодичностью:
 - индивидуальных тепловых пунктов (далее ИТП) - ежедневно;
 - элементов систем центрального отопления (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах) не реже одного раза в неделю;Во время обхода производится:
 - осмотр и проверка состояния : запорно-регулирующей арматуры, установленной в ИТП на стояках и трубопроводах нижнего или верхнего розлива проверка состояния резьбовых и фланцевых соединений, подставок для разводящего трубопровода на чердаке, теплоизоляции;
 - проведение работ по устранению мелких неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах и запорно-регулирующей арматуре, уплотнение сгонов, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов, ремонт и установка дополнительных кронштейнов).
 - отражение результатов осмотра в документах по учету технического состояния оборудования (журналах, специальных карточках и т.п.), в которых должны содержаться: оценка технического состояния инженерного оборудования, выявленные неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтных.

20. Отключение систем центрального отопления по окончании отопительного сезона:

- отключение ИТП, с целью проведения гидравлических испытаний наружных тепловых сетей;
- составление описи недостатков;
- смена, в соответствии с расчетами и режимом работы котельных в летний период времени, дросселирующих устройств ВВП;
- гидروпневматическая промывка трубопроводов и отопительных приборов системы центрального отопления согласно графику, но не реже 1 раза в 3 года.

21. Подготовка к отопительному периоду, проведение планово-предупредительных работ:

испытание на плотность трубопроводов и оборудования системы центрального отопления и ИТП после окончания отопительного сезона.

- замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений по мере необходимости (аварийно) при каждом разбалчивании фланцевых соединений, но не реже 1 раза в 5 лет;
 - ревизия задвижек для внутреннего осмотра и ремонта не реже одного раза в 3 года;
 - замена вентилей систем теплоснабжения до 10% от количества обслуживаемой арматуры, находящихся в аварийном состоянии;
 - снятие и установка манометров, установленных в ИТП для проведения мероприятий по поверке;
 - укрепление существующих и установка дополнительных опор, подвесок и прокладок и укрепление труб и приборов центрального отопления;
 - установка расчетных шайб в ИТП, изготовленных на основании расчетов, предоставленных энергоснабжающей организацией;
 - слив системы центрального отопления для выполнения необходимых ремонтно-профилактических работ;
- заполнение систем отопления теплоносителем.

22. Запуск системы отопления, проведение пуско-наладочных работ:

- удаление воздуха из систем центрального отопления;
- регулировка систем центрального отопления с целью обеспечения пропорционального распределения расхода теплоносителя по всем элементам системы;
- смена на водонагревателях расчетных шайб, соответствующих зимнему режиму работы источников тепловой энергии.

23. Эксплуатация систем водяного отопления в отопительном сезоне:

- обеспечение циркуляции теплоносителя в системах центрального отопления по ответвлениям и стоякам, обеспечение равномерного прогрева всех нагревательных приборов;
- промывка и ревизия грязевиков, фильтров. Сроки промывки устанавливаются в зависимости от степени загрязнения, которая определяется по разности показаний манометров до и после грязевиков;
- ревизия, до необходимости, запорной и регулирующей арматуры, воздушных кранов;
- проверка 2 раза в месяц закрытием до отказа с последующим открытием в прежнее положение регулирующих органов задвижек и вентилей в ИТП;
- ремонт резьбовых соединений на трубопроводах, их замена, в случае необходимости.

24. Проверка на герметичность водяных водоподогревателей (ВВП);

- устранение течей теплоносителя в водных подогревателях.

25. Электроснабжение.

- прием заявок выезд аварийной бригады;
- внешний осмотр комплектующих аппаратов, ошиновка и электропроводки (при крайней необходимости - с заменой участков электропроводки не более 2-х метров.);
- ремонт этажных электрощитовых (при необходимости с заменой дефектных комплектующих аппаратов);
- ремонт вводного и распределительных шкафов (при необходимости с заменой дефектных комплектующих аппаратов);
- замена вышедших из строя участков электросетей (до 1 метра);
- замена вышедших из строя участков кабельных линий (до 1 метра);
- ремонт (замена) внутриподъездных светильников или электропатронов;

26. Осмотр два раза в год:

- внешний осмотр комплектующих аппаратов, ошиновки и электропроводки;
- проверка состояния на щитах, панелях ВРУ;
- осмотр светильников;
- осмотр общедомовых электрических сетей: в технических подвалах и подпольях, в т.ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков;
- комплектация ВРУ средствами защиты – 1 раз в год.

27. Техническое обслуживание один раз в год:

- проверка соответствия аппаратов защиты условиям эксплуатации и нагрузки;
- проверка исправности подключения;
- чистка внутреннего оборудования и изоляторов;
- внешний осмотр комплектующих аппаратов, ошиновки и электропроводки, ликвидация видимых повреждений и заменой дефектных комплектующих аппаратов;
- протяжка контактных соединений, крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов;
- замена предохранителей (при крайней необходимости);
- удаление скруток в этажных щитах и в панелях ВРУ.

28. Оперативное аварийное обслуживание холодного и горячего водоснабжения:

- устранение течи запорной и водоразборной арматуры;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- устранение течи трубопровода путем ликвидации свищей;
- смена небольших участков трубопровода (до 1 метра), при условии пригодности водопроводных сетей для использования путем визуального осмотра и наличия доступа

29. Канализация:

прочистка засора канализационных труб и стояков внутри дома, начиная от стояка, вызывающей квартиры и по всему канализационному трубопроводу в местах общего пользования, до 1 колодца в соответствии с Актом разграничения.

30. Сопутствующие работы:

отключение стояков и отдельных участков для производства ремонтных работ.

31. Перечень дополнительных платных услуг:

- устранение течи в арматуре, трубопроводах, оборудовании с заменой отдельных элементов оборудования или системы с применением сварочных работ;
- замена отдельных участков разводящих трубопроводов водоснабжения;
- замена участков водопроводных вводов;
- замена отдельных стояков водоснабжения;
- замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий в системе канализации;
- замена запорной и регулирующей арматуры в системе водоснабжения: задвижек, вентилях, кранов, обратных клапанов;
- восстановление антикоррозийного покрытия и термоизоляции;
- утепление и замена арматуры труб на чердаках;
- замена участков канализационных наружных выпусков;
- прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа;
- испытания на плотность трубопроводов;

откачка стоков.

32. Техническое обслуживание внутридомовых систем и оборудования горячего водоснабжения, холодного водоснабжения канализации многоквартирных домов по графику согласно договору:

Номенклатура выполняемых ремонтных работ включает в себя:

- устранение течи в арматуре, трубопроводах, оборудовании с заменой отдельных элементов оборудования или системы:
- применением сварочных работ;
- замена отдельных участков разводящих трубопроводов водоснабжения до 1-го метра;
- замена участков водопроводных вводов до 1 метра;
- замена отдельных стояков водоснабжения до 1-го метра;
- замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, ревизий в системе канализации;
- Привлечение специализированных организаций

33. Техническое обслуживание лифтового оборудования:

- периодический осмотр;
- текущие ремонты;
- аварийно-техническое обслуживание;
- замену вышедших из строя узлов, деталей и агрегатов лифтового оборудования, кроме ниже перечисленных:
- магистральные кабели связи;
- переговорные устройства;
- декоративное оформление купе кабины и дверей;
- пол кабины;
- магнитные станции управления;
- платы и электронные блоки электронных лифтов;
- электрические двигатели главного привода открывания дверей;
- редукторы или червячные пары;
- канатоведущие шкивы и отводные блоки;
- подвесные кабели;
- канаты;
- трансформаторы;
- электромагнитный тормоз.
- техническое освидетельствование;
- спецобследование с истекшим сроком эксплуатации;
- Дератизация (обработка от грызунов) всех подвалов - ежемесячно.

34. Дезинфекция (обработка от насекомых) - по мере необходимости.

35. Проверка, прочистка вент каналов 1 раз в год.

Перечень коммунальных услуг:

- теплоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- энергоснабжение.

ООО «УК ЖК Строгинский»**Заказчик**

_____ / ФИО./

_____ /

Размер платы за содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги

Адрес помещения: г. Москва, ул. Твардовского, дом №2, корп. №4

1. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
1.1.	Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Руб./кв.м. общей площади Помещения в месяц	37,69
1.2.	Услуги консьержа дома	Руб./квартиры	315,00
1.3.	Услуги по организации контроля доступа на объект	Руб./квартиры	326,00
1.4.	Расходы на потребление электроэнергии, приходящиеся на общедомовые нужды-выставляются в квитанции отдельной строкой ежемесячно по фактическому потреблению согласно показаниям приборов учета		
1.5.	Расходы на потребление воды, приходящиеся на общедомовые нужды-выставляются в квитанции отдельной строкой ежемесячно как разница между показаниями общедомовых приборов учета и суммированными показаниями приборов учета индивидуального потребления.		
2. Коммунальные услуги			
2.1.	Отопление*	Руб./Гкал	1 904,28
2.2.	Холодное водоснабжение *	Руб. /куб. м	40,48
2.3.	Водоотведение (канализация) *	Руб. /куб. м	29,57
2.4.	ХВС для ГВС *	Руб. /куб. м	40,48
2.5.	Подогрев воды *	Руб. /Гкал	1 904,28
2.6.	Электроснабжение*		
	Пиковая зона	Руб./кВт/ ч	5,58
	Полупиковая зона		4,65
	Ночная зона		1,50

ООО «УК ЖК Строгинский»

Заказчик

_____/ ФИО./

_____/./

Схема разграничения ответственности

Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на отоплении – до сгонной резьбы прибора отопления, на системах горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля); на системе канализации — плоскость раструба тройника; по электрооборудованию — отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.); по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен квартиры, до оконных заполнений и входных дверей в квартиру; **на системе вентиляции – плоскость выпуска воздухопроводов из общедомовых вентиляционных шахт.**

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

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

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющего, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Заказчиком по ставке «Содержание и текущий ремонт жилого помещения».

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

6. При привлечении Заказчиком сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Заказчика и/или Управляющего, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Заказчика, общему имуществу, имуществу других Заказчиков, имуществу Управляющего или третьих лиц, несет Заказчик. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика **.

** Вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Заказчиком дополнительно, после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.

Управляющая компания несет ответственность за:

1. Электрооборудование:

1.1. **за эксплуатацию и подачу напряжения - наконечники питающей линии, присоединённой к автоматическому выключателю перед электросчетчиком**, установленного в этажном электрощите. Границей балансовой принадлежности являются наконечники линии, подключенной к автоматическому выключателю, расположенному перед электросчетчиком в этажном электрощите.

2. Санитарно-технические системы:

2.1. за эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в помещение - до вводных кранов, установленных на стояках ГВС и ХВС в техническом шкафу помещения;

2.2. за эксплуатацию системы канализации - до врезки в стояк в техническом шкафу помещения;

2.3. за эксплуатацию системы центрального отопления (ЦО) - до врезки в стояк разводки отопительных приборов.

3. Противопожарная сигнализация (ППС):

3.1. за эксплуатацию системы и слаботочной разводки - до ввода в помещение по внешней поверхности стены.

4. Вентиляционное оборудование:

4.1. за воздухообмен в соответствии с проектным решением, в рамках разграничения балансовой принадлежности.

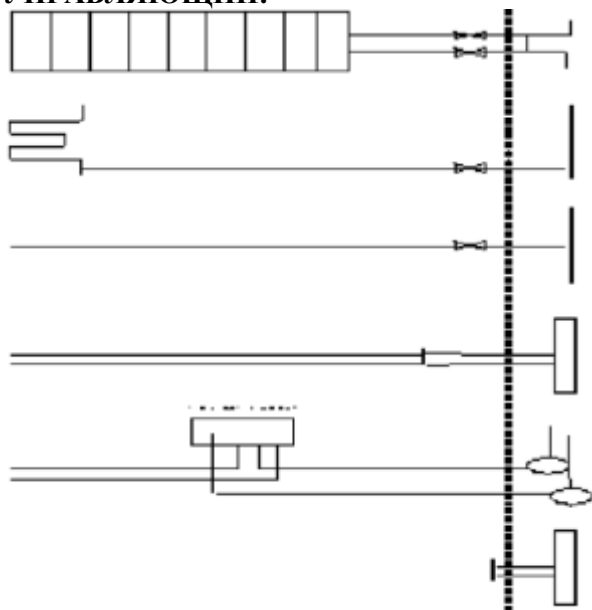
Заказчик несет ответственность за:

1. Сохранность всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его помещении.

2. Работу инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с Управляющей компанией (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).

ЗАКАЗЧИК:

УПРАВЛЯЮЩИЙ:



Отопление

до первого вентиля радиатора отопления в помещении

Заказчика

ГВС

до первого вентиля на отводе от стояка ГВС в помещении

Заказчика

ХВС

до первого вентиля на отводе от стояка ГВС в помещении

Заказчика

Канализация

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

Эл. сеть

до электросчётчика

Система вентиляции

до плоскости выпуска воздухопроводов из общедомовых вентиляционных шахт

ООО «УК ЖК Строгинский»

Заказчик

_____ / ФИО./

_____//

ПРАВИЛА пользования Помещением и Общим имуществом

Собственник помещения обязуется соблюдать следующие требования:

- Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения;
- Не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а в случае возникновения аварийной ситуации, предоставить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- Не занимать не принадлежащие собственнику на законных основаниях помещения;
- Не хранить в своем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
- В случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировке помещения, переоборудовании помещения, реконструктивным работам), предоставить Управляющей компании в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения;
- В соответствии с требованиями утвержденных органами местного самоуправления порядка переустройства помещений в жилых домах, получить в установленном порядке разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ в жилом доме;
- Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и строительных отходов без упаковки;
- Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- Соблюдать Закон Города Москвы об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время, и не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- При производстве ремонтно-строительных работ соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и экологические требования, установленные действующим законодательством.

Нарушения настоящих правил может служить основанием приостановления ремонтно-строительных работ в помещении Собственника по требованию Управляющей компании.

ПАМЯТКА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ (ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Собственник должен производить ремонт и переустройство помещения с соблюдением требований действующего законодательства и в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 8 февраля 2005г. №73-ПП «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы».
- 1.2. Общая продолжительность работ не может превышать четырех месяцев, если иное не предусмотрено распоряжением Мосжилинспекции.
- 1.3. Основанием для производства работ по ремонту и переустройству помещения является Распоряжение Государственной жилищной инспекции города Москвы (Мосжилинспекции) «Решение о согласовании переустройства и перепланировки жилого (нежилого) помещения и производства связанных с ним ремонтно-строительных работ»
- 1.4. Запрещается проводить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни; начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 часов и заканчивать их позднее 19.00 часов.
- 1.5. Запрещается устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей разрешенную нагрузку на помещение; подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта; нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг; использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению; производить слив воды из систем и приборов отопления.
- 1.6. Для начала производства работ в помещении Собственник представляет в Управляющую компанию:
 - заявление на имя начальника службы эксплуатации;
- 1.7. После предоставления в Управляющую компанию документации, оговоренной в п.1.6. и подписания начальником службы эксплуатации заявления на производство ремонтно-строительных работ в помещении, Собственнику необходимо оформить пропуск на сотрудников подрядной организации.
- 1.8. В ходе работ Собственник обязан предъявлять Управляющей компании выполнение скрытых работ до закрытия их другими работами, в т.ч. гидроизоляция санузлов, душевых и ваннных комнат; разводку электроснабжения, водоснабжения; устройство канализации, другие работы в зависимости от проектного решения.
- 1.9. По окончании работ подрядная организация обязана сдать Управляющей компании исполнительную документацию.
- 1.10. В случае, если Собственник выполняет работы своими силами без привлечения подрядной организации, то он сам совершает все перечисленные выше действия вместо подрядной организации.
- 1.11. Запрещается проживание в помещении рабочих, не зарегистрированных по данному адресу.
- 1.12. В целях обеспечения чистоты и порядка в местах общего пользования Собственник после каждого вывоза мусора обеспечивает влажную уборку в местах общего пользования.

2. АРХИТЕКТУРНЫЙ РАЗДЕЛ

2.1. Не допускается переустройство помещений, при котором:

- 2.1.1. Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.
- 2.1.2. Увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.
- 2.1.3. Предусматривается расположение (увеличение площади) санузлов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями.
- 2.1.4. Изменяется архитектурный облик здания: размещение на фасаде наружных блоков кондиционеров, спутниковых антенн и т.п., изменение цвета, конфигурации и размеров оконных блоков без наличия проекта, согласованного Архитектурно-Планировочным Управлением, Инвестором жилого комплекса и Службой эксплуатации.

3. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

- 3.1. Собственник обязан обеспечить сохранность слаботочной связи между водомерами и оконечным устройством.
- 3.2. Собственник обязан обеспечить **беспрепятственный доступ** к запорной арматуре, приборам учёта (водомерам), стоякам и прочисткам, для чего в технических шкафах и коробах устроить люки размером не менее 60x50 см;
- 3.3. Собственник обязан установить умывальник и унитаз для рабочих. Запрещается сливать в канализацию строительные растворы, краску и т.п.
- 3.4. Запрещено устройство «тёплого пола» с подключением к системе горячего водоснабжения или отопления.

4. СИСТЕМА ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ

- 4.1. Возможна замена отопительных приборов при условии сохранения потребляемой мощности.
- 4.2. Запрещается «жестко» заделывать стояки отопления кирпичной кладкой либо иным способом.
- 4.3. Запрещён несанкционированный слив воды из системы.

5. ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

- 5.1. Запрещается нарушать целостность вентиляционных коробов и каналов.
- 5.2. Запрещается установка мощных (не бытовых) вентиляторов.
- 5.3. Наружный блок кондиционера устанавливается в специальную нишу, предусмотренную проектом дома или на место, согласованное с УК, с установкой декоративного кожуха единого образца, трубка отвода конденсата подключается к специальному стояку или к канализации помещения.

6. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

- 6.1. На время производства работ в помещении устанавливается электрический щит для механизации работ напряжением 220В и защитным автоматом на 16А.
- 6.2. После завершения работ, в соответствии с «Информационным письмом № ИП-1/99 от 28.01.1999г.» Начальника управления Госэнергонадзора по г.Москве, ввод в эксплуатацию электроустановок в помещении и подача трёхфазного напряжения производится только после предоставления Собственником соответствующего пакета документов в УК.

7. СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ

- 7.1. Запрещается демонтировать и переносить датчики пожарной сигнализации.
- 7.2. Собственник обязан обеспечить сохранность слаботочной связи между водосчетчиками и оконечным устройством.

8. ЛИФТЫ

- 8.1. Строительные грузы поднимаются и опускаются только по предварительной заявке. Вес поднимаемых грузов не более 400 кг. Перевозка грузов осуществляется под наблюдением проводника грузов-лифтера.
- 8.2. Загрузка материалов в грузовые лифты производится через подземную автостоянку.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

- 9.1. Собственник несёт ответственность за действия подрядной организации.
- 9.2. Подрядная организация отвечает за соблюдение требований действующего законодательства, СНиП, правил по противопожарной безопасности, охрану труда, за причинённый ущерб общедомовому имуществу и имуществу третьих лиц; за соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования
- 9.3. В случае несоблюдения положений настоящей Памятки Управляющая компания вправе прекратить доступ рабочих в помещение до устранения выявленных нарушений, а также не подписывать акт о приёмке квартиры в эксплуатацию.

ООО «УК ЖК Строгинский»

Заказчик

_____ / ФИО./

_____ /./