

Договор № 91/18
управления многоквартирным домом
расположенного по адресу:
Московская обл., г. Красногорск, ул. Первомайская, д.9

Московская область, г. Красногорск

«01» июля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Зенит-Стройсервис» (далее - Управляющая компания), в лице Генерального директора Чурановой Елены Николаевны, действующего на основании Устава с одной стороны и [подпись], собственник жилого (нежилого) помещения № [номер], расположенного по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Первомайская, д.9, общей площадью [площадь] кв.м., действующий на основании права собственности № [номер] от «[число]» июня 20[год] г. Кадастровый номер: [номер], именуемый в дальнейшем Собственник, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании общего собрания собственников помещений (далее ОССП) многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Первомайская, д. 9 (Протокол № 1 от «04» июня 2018 г.) и является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органа местного самоуправления.
- 1.4. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 1.5. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимиле подписи.

2. Предмет Договора

- 2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.
- 2.2. Управляющая компания по поручению и за счет собственника обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.3. Собственники и пользователи вносят, предусмотренные разделом 4. настоящего Договора, платежи на расчетный счет Управляющей компании, которая в дальнейшем осуществляет распределение платежей по поставщикам услуг, согласно законодательству Российской Федерации.
- 2.4. Управляющая компания по поручению Собственника обязуется от своего имени, но за счет собственника осуществлять все необходимые юридические и фактические действия, направленные на предоставление собственнику следующих услуг:
 - а) холодное водоснабжение;
 - б) горячее водоснабжение;
 - в) водоотведение;
 - г) электроснабжение мест общего пользования многоквартирного дома (МОП);
 - д) отопление (теплоснабжение).

Управляющая компания обязуется заключить договоры с третьими лицами (Поставщиками ресурсов) на максимально выгодных условиях для собственника и в целях обеспечения предоставления собственнику вышеуказанных услуг, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет. Перечислять поставщикам ресурсов денежные средства, поступившие от Собственника за предоставляемые им услуги и поставленный ресурс.

- 2.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.
- 2.6. Границами эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирой являются:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).
- на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире).
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.7. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту указан в Приложении №2 к настоящему договору. Перечень работ и услуг, предусмотренный Приложением №2 к настоящему договору, устанавливается исходя из требований законодательства Российской Федерации к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту выполняется Управляющей компанией в соответствии с «Графиком проведения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома» Приложение №5 к настоящему Договору.

2.8. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания, указан в Приложении №4 к настоящему Договору.

2.9. Работы по капитальному ремонту в условия настоящего договора не включены и выполняются по отдельному договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Исполнять обязанности и полномочия по управлению многоквартирным домом, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказывать дополнительные услуги (определенные ОСС)

3.1.2. Обеспечивать оказание коммунальных услуг собственнику или пользователю помещения, качество которых должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации.

3.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением и выполнением условий договоров, заключенных с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, в том числе по объему, качеству работ и услуг, срокам их оказания, с правом подписания актов выполнения работ и оказания услуг, актов об отсутствии поставки коммунальных ресурсов или их недопоставки, поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества, с последующим перерасчетом размера платы за коммунальные ресурсы в порядке и на условиях, предусмотренных договорами с поставщиками коммунальных ресурсов и в соответствии с действующими нормативными актами Правительства Российской Федерации и Московской области.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни и здоровья граждан, порче имущества граждан, таких как залив, засор стояка канализации и т.п., за максимально короткое время.

3.1.5. Выполнять своими силами или обеспечить выполнение третьими лицами иных услуг и работ, перечень, сроки оказания (выполнения) и стоимость которых установлена в соответствии с условиями настоящего договора и действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.6. Своими силами (Без привлечения третьих лиц) производить начисление, сбор и при наличии оснований перерасчет обязательных платежей собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме, перечисление полученных денежных средств обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям, выполняющим работы и оказывающим услуги по заключенным Управляющей компанией договорам.

3.1.7. Оформлять и предоставлять собственнику или пользователю помещения платежные документы на оплату не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для перечисления ими обязательных платежей Управляющей компании при условии своевременного предоставления указанными лицами сведений о своем праве на помещение и место жительства/место нахождения организации.

3.1.8. Организовать прием и рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников и пользователей помещений, на качество оказываемых им услуг по настоящему договору и качество выполняемых работ, оказываемых услуг обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, вести учет таких обращений и жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.9. Принимать от собственника копии правоустанавливающих документов на помещение, копии документов, подтверждающих право пользователя на помещение, а также документов, являющихся основанием для вселения и проживания граждан в помещениях многоквартирного дома, организовать хранение указанных копий документов.

3.1.10. Информировать собственника или пользователя помещения посредством размещения объявлений на стендах в подъездах многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании - о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении одной или нескольких коммунальных услуг, за исключением установленных законодательством РФ случаев ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления.

3.1.11. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, по содержанию и текущему ремонту указанных в Приложениях № 2, № 4 к настоящему договору, уведомить собственника о причинах нарушения путем размещения объявлений на стендах в подъездах многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить собственнику информацию о сроках их выполнения (оказания) путем размещения объявлений на стендах в

подъездах многоквартирного дома или на сайте Управляющей компании, а при невыполнении работ и/или неоказании услуг, предусмотренных настоящим Договором, произвести перерасчет платы за не выполненные работы/не оказанные услуги за текущий месяц в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.12. Обеспечить выдачу по требованию собственника или пользователя помещения копии финансовых лицевых счетов, выписок из домовой книги и иных документов, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.14. При необходимости направлять собственникам помещений многоквартирного дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с подтверждением необходимости этих работ с точки зрения безопасности эксплуатации многоквартирного дома, о проведении дополнительных работ или оказании услуг, не предусмотренных настоящим договором, сроков их проведения, с расчетами их стоимости и затрат для каждого собственника.

3.1.15. На основании заявки заинтересованного лица направлять своего сотрудника для осмотра и составления соответствующего комиссионного акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, помещению или имуществу, проживающих в нем лиц.

3.1.16. После ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета ежемесячно снимать их показания, вести учет их показаний, после ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета принимать от собственников и пользователей их показания, в т.ч. способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги, проводить проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с законодательством РФ.

3.1.17. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за десять рабочих дней, при условии получения в указанный срок информации от ресурсоснабжающей организации, извещать об этом собственников помещений путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании.

3.1.18. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения или коммунальные услуги не позднее, чем за 30 рабочих дней до введения новых тарифов или цен, а также письменно информировать собственника об изменении реквизитов Управляющей компании не позднее 30 дней с момента их изменения, а также путем размещения информации в платежных документах и/или в местах общего пользования многоквартирного дома, на сайте Управляющей компании.

3.1.19. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения объявлений в местах общего пользования многоквартирного дома, на информационных стендах и на сайте Управляющей компании.

3.1.20. Предоставлять ежегодную отчетность о деятельности Управляющей компании, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» до окончания первого полугодия за предыдущий год.

3.1.21. Осуществлять обработку персональных данных собственника или пользователя помещения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственнику (не передавать ее иным лицам в т.ч. различным организациям) без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.22. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.1.23. Использовать полученные от собственников и пользователей помещений денежные средства по оплате услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, исключительно и строго по целевому назначению.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Взыскивать задолженность с собственника и пользователя помещения по оплате обязательных платежей и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой за услуги и работы по Управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем, за коммунальные услуги, а также установленную законом неустойку (пени).

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Информировать компетентные органы о длительном проживании в помещениях лиц, не вселенных собственником или пользователем помещения в установленном порядке. Проводить доначисления собственнику, пользователю помещения обязательных платежей с учетом фактического проживания указанных лиц (в случае отсутствия в таком Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета).

3.2.5. Представлять интересы собственника или пользователя помещения, связанные с Управлением многоквартирным домом.

3.2.6. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные перечнем (Приложение №2 к настоящему Договору), если необходимость их проведения, вызвана угрозой жизни и здоровья лиц, проживающих в помещениях, устранением последствий аварий или угрозой причинения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме. Выполнение таких работ оплачивается с использованием средств, поступивших на расчетный счет Управляющей компании от Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме.

3.2.7. Требовать допуск уполномоченных работников инженерной службы Управляющей компании, в согласованное с Собственником время в его Помещение с целью проведения плановых осмотров по обеспечению надлежащей эксплуатации и бесперебойного функционирования инженерных систем, с использованием которых предоставляются Коммунальные услуги в Многоквартирном доме, относящихся к Общему имуществу и находящихся (проходящих) в Помещении Собственника, для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту таких инженерных систем. О днях необходимого предоставления доступа в Помещение Собственника для выполнения предусмотренных настоящим пунктом плановых работ и услуг Управляющая компания в письменном виде информирует Собственника, а также путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании, не позднее, чем за 3 (три) дня до начала проведения работ и услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Исполнять обязательства предусмотренные настоящим Договором и в соответствии с действующими правовыми нормативными актами Правительства Российской Федерации и Московской области, законодательством Российской Федерации.

3.3.2. В установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить Плату за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, предусмотренные в Приложении №4 к настоящему Договору, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать принадлежащие Помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории. В случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям причинивший вред Собственник обязан за свой счет восстановить их или возместить документально подтвержденные понесенные Управляющей компанией расходы на их восстановление в течение 5 дней с момента получения требования об их возмещении.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.7. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае изменения нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в Управляющую компанию согласованный с электроснабжающей организацией проект.

3.3.9. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.12. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. Допускать в Помещение должностных лиц Управляющей компании, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета.

3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в согласованное сторонами время в Управляющую компанию.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. В случае проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения в течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать в Управляющую компанию копию плана БТИ на Помещение;

3.3.17. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета ежемесячно подавать показания приборов учета Управляющей компании в соответствии с индивидуальным договором по оплате коммунальных услуг по ИПУ.

3.3.18. В случае неподачи в срок показаний индивидуальных приборов учета Управляющей компании начисление Управляющей компанией платежей и оплата Собственником за коммунальные услуги производится в соответствии с индивидуальным договором по оплате коммунальных услуг по ИПУ, в случае отсутствия ИПУ начисления за коммунальные услуги производятся в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 г. N 354 «о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей компании самостоятельно.

3.3.19. При наличии в Помещении индивидуальных приборов учета нести ответственность за их сохранность и целостность, а также целостность пломб на данных приборах учета, сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3 (трех) суток, о дате и характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы на нем.

3.3.20. Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и проверке индивидуальных приборов учета, независимо от пользования услугами холодного и горячего водоснабжения.

3.3.21. Осуществлять проверку индивидуальных приборов учета воды за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных и не прошедших проверку приборов учета запрещается.

3.3.22. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения договора найма (аренды) или изменения реквизитов Собственника или количества проживающих в Помещении граждан, либо изменении сведений о праве на Помещение предоставлять Управляющей компании нижеуказанные сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность оплаты Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, отопление Помещения в размере пропорциональном общей площади Помещения, а также за обязанность оплаты за коммунальные и прочие услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора с предоставлением копии договора найма/аренды, дополнительных соглашений к ним;
- об изменении своих паспортных данных (реквизитов) и/или адреса для переписки и уведомлений, указанных в Договоре, с предоставлением копии паспорта;
- об изменении количества граждан, проживающих в Помещении, включая временно проживающих (более 5 дней), с предоставлением копий паспортов указанных лиц;
- о возникновении или изменении, прекращении права на Помещение с предоставлением копий правоустанавливающих документов.

3.3.23. Производить установку наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.) в установленном законодательством РФ порядке.

3.3.24. Допускать работников Управляющей компании для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, расположенного в Помещениях. В случае нарушения Собственником предусмотренных настоящим пунктом обязательств (не согласования с Управляющей компанией времени допуска в Помещение или отказа в допуске) при возникновении аварийных ситуаций Управляющая компания ответственности не несет, а причиненный такой аварией ущерб подлежит возмещению лицом, не допустившим или не согласовывающим время доступа представителей Управляющей компании в свое Помещение.

3.3.25. Информировать Управляющую компанию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих в Помещении (в том числе временных жильцов, проживающих в Помещении более пяти календарных дней) для проведения корректировки по оплате за коммунальные услуги, если Помещение Собственника не оборудовано индивидуальными (квартирными) приборами учета (водосчетчиками).

3.3.26. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, находящимся внутри помещения, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им помещениями.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий.

3.4.3. Требовать от Управляющей компании в установленном порядке перерасчета платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с несоответствием услуг и работ по содержанию и текущему ремонту перечню, составу и периодичности.

3.4.4. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору путем:

3.4.4.1. Получать от Управляющей компании информацию о действиях по управлению многоквартирным домом

или мероприятиях по содержанию и текущему ремонту общего имущества в порядке, определенном в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3.4.4.2. Участвовать в согласованное с Управляющей компанией время в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей компанией.

3.4.4.3. Присутствовать в согласованное с Управляющей компанией время при оказании услуг и/или выполнении работ по настоящему Договору.

3.4.4.4. Привлекать за свой счет, для контроля за качеством оказания услуг и/или выполнения работ Управляющей компанией по настоящему договору, специализированные экспертные организации или специалистов, экспертов, которые должны иметь соответствующие поручение от собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4.5. Ознакомиться с предоставленным в соответствии с законодательством и настоящим договором отчетом Управляющей компании об исполнении условий настоящего договора.

3.4.5. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества, нарушать колористический паспорт многоквартирного дома. Проводить переоборудование и/или перепланировку без разрешения органа местного самоуправления.

3.5.2. Изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с электроснабжающей организацией;

3.5.3. Устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не предусмотренную проектом регулирующую и запорную арматуру;

3.5.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления), сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Убытки Управляющей компании, вызванные нарушением условий данного пункта настоящего договора, возмещает собственник, допустивший такое нарушение, в размере фактических документально подтвержденных затрат Управляющей компании, понесенных ей с целью устранения причиненного Общему имуществу ущерба.

3.5.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем), самостоятельно осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, их обслуживание и ремонт.

3.5.6. Подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.7. Производить отделочные и ремонтные работы, сопряженные с шумом, до 9-00 часов утра и после 19-00 часов вечера в будние дни, до 10-00 часов утра и после 19 -00 часов по субботам, с 13-00 часов до 15 -00 часов ежедневно (в отношении защищаемых объектов). Круглосуточно в воскресенье и установленные в соответствии с федеральным законодательством нерабочие праздничные дни.

3.5.8. Применять при производстве отделочных и ремонтных работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

3.5.9. Проводить отделочные и ремонтные работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования в многоквартирном доме, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.5.10. Выполнять работы:

- по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;
- предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;
- по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы;
- по устройству проемов, вырубке ниш, пробивке отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;
- по устройству штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, горизонтальных штроб для разводки трубопроводов.

4. Размер и порядок оплаты по договору

4.1. Обязательные платежи по настоящему договору включают в себя:

4.1.1. Плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, включающую плату за услуги и работы по Управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.2. Плату за Коммунальные услуги;

4.1.3. Взнос за капитальный ремонт.

4.1.4. Плату за дополнительные услуги, утвержденные Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома

Перечень услуг и работ, их стоимость указана в Приложении № 4 к Настоящему Договору.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения утвержден Постановлением администрации городского поселения Красногорск Красногорского муниципального района Московской области от 30.05.2016 № 484 «Об утверждении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилого фонда городского поселения Красногорск, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и для собственников, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, на территории городского поселения Красногорск». Тариф за предоставляемые услуги по содержанию и ремонту жилых помещений включающих в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме составляет 34,18 рублей за 1 кв.м.. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения может ежегодно изменяться и утверждаться органом местного самоуправления.

4.3. Оплата за услуги и работы по Управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем, иных платежей, установленных за 1 кв. м. общей площади помещения, а также за отопление помещений производится собственником – пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (если плата за дополнительные услуги установлена за одно помещение, их оплата производится исходя из количества помещений собственника).

4.4. Оплата всех услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, производится собственниками путем внесения обязательных платежей.

4.5. Плата за коммунальные услуги (кроме отопления) рассчитывается исходя из объема их потребления, определенного на основании показаний индивидуальных приборов учета, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления коммунальных ресурсов. До ввода в эксплуатацию или при отсутствии приборов учета коммунальных ресурсов размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством Российской Федерации порядке, и количества лиц, проживающих в помещении собственника или пользователя.

Плата за коммунальные услуги, в т. ч. отопление, рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

В целях определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом помещении снимаются ежемесячно с участием представителя совета многоквартирного дома показания коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

4.6. После ввода в эксплуатацию приборов учета в случае выхода из строя или утраты, истечения срока эксплуатации, определяемого периодом до очередной поверки индивидуального прибора учета, а также в случае не предоставления в Управляющую компанию показаний индивидуального прибора учета или отказа в допуске представителей Управляющей компании к прибору учета, расположенному в помещении, объемы потребления коммунальных ресурсов для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за период не менее 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев.

4.7. По истечении 6 месяцев, за которые плата за коммунальную услугу (услуги) была рассчитана в соответствии с п.4.6. договора, плата за коммунальную услугу (услуги) рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домах, утвержденными Правительством Российской Федерации, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.8. Каждый собственник ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, оплачивает услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги, потребленные в помещении, коммунальные услуги на общедомовые нужды и дополнительные услуги, указанные в Приложении №4 к Договору и/или на основании, п. п. 4.2.- 4.7. настоящего договора по каждому помещению, с даты начала выполнения Управляющей компанией договора. В случае приобретения права на Помещение после начала выполнения Управляющей компанией договора собственник вносит указанные платежи с даты возникновения права собственности, если иное не установлено правоустанавливающими документами в соответствии с ГК РФ и ЖК РФ.

4.9. Собственник или пользователь помещения вносит плату предусмотренную настоящим договором в соответствии с реквизитами, указанными в едином платежном документе, утвержденном постановлением Правительства Московской области от 27 декабря 2013 г. № 1161/57 «Об утверждении формы Единого платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и предоставление коммунальных услуг».

4.10. Неиспользование помещения Собственником не является основанием невнесения платы, предусмотренной настоящим договором.

4.11. Плата за услуги по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления Красногорского муниципального района.

5. Ответственность Сторон

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных ей полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области.

5.3. Управляющая компания несет ответственность по срокам, объему, качеству услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, в том числе выполняемых привлеченными ею на основании договоров обслуживающими организациями.

5.4. Управляющая компания не несет ответственность за необеспечение коммунальными услугами, за качество, сроки, бесперебойность и объем предоставления коммунальных услуг в случае, если не введены в эксплуатацию в установленном порядке инженерные сети или сооружения, с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются в многоквартирный дом.

5.5. В случае возникновения аварийных ситуаций, вызванных виновными действиями третьих лиц (собственников, потребителей коммунальных услуг, правообладателями помещений, лицами, пользующимися помещениями и т.д.) в системах коммуникаций, относящихся к общему имуществу, находящихся (проходящих, расположенных) в помещениях собственников, Управляющая компания ответственности не несет.

5.6. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по условиям настоящего договора, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обязательств, препятствующих выполнению условий по настоящему договору.

6. Срок действия и порядок расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01 июля 2018 г. и является обязательным для Сторон с момента его подписания Сторонами.

6.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. Разрешение споров

7.1. Споры, возникающие при выполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия, спор передается на разрешение суда по месту нахождения многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а в случае подсудности спора мировому судье - спор передается мировому судье судебного участка.

Срок рассмотрения претензий составляет 30 дней с момента ее получения.

8. Прочие положения

8.1. Любые положения, изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны сторонами, после чего они будут являться неотъемлемыми частями договора.

8.2. В случае не уведомления одной из сторон об изменении своих реквизитов в установленный договором срок, надлежащим признается исполнение обязательств по реквизитам, указанным в договоре. Под датой получения Собственником уведомления понимается дата, когда Управляющая компания публикует информацию о новых реквизитах на сайте компании или на стенде многоквартирного дома.

8.3. В случае наличия задолженности по оплате предоставленных по договору услуг Управляющая компания зачисляет поступающие от Собственника платежи в счет погашения задолженности.

8.4. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

8.5. Настоящий договор составлен и подписан Сторонами в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения к Договору:

1. Приложение №1 - Термины и определения.
2. Приложение №2 - Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Приложение №3 - Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Приложение №4 - Перечень услуг, их стоимость.
5. Приложение № 5-График проведения работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул.Первомайская, д.9

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью

«Зенит-Стройсервис»

ПАО «Сбербанк» г. Москва

Расчетный счет: 40702810040000007358

Корр. Счет: 30101 810 4 0000 0000225

БИК 044525225

ИНН 5024136000

КПП 502401001

ОГРН 1025002871937

Почтовый адрес: 143403 Московская область,

г. Красногорск ул. Лесная, д. 9, кв. 143

Юридический адрес: 143403 Московская область,

г. Красногорск ул. Лесная, д. 9, кв. 143

Фактический адрес: 143401, Московская обл., г.

Красногорск, ул. Школьная, д. 16А, 1 подъезд

Тел. (498) 720-48-86; (926) 534-83-38

e-mail: zenit_mac@mail.ru сайт: www.ooooss.ru

группа vk: https://vk.com/club127165741



М.П. «Зенит-Стройсервис» 20 18 г.

/ *Э.Н. Зураков*

Собственник:

Зарегистрирован (-а) по адресу:

Московская область, г. Красногорск,

Паспорт № _____

Выдан _____

_____ *и по*

Красногорскому муниципальному р-ну
код подразделения *500-059*

тел. +7 _____

e-mail _____

_____ / _____

« 01 » 07 20 18 г.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. **«Многоквартирный дом»** – многоквартирный дом, расположенный по адресу: **Московская область, г. Красногорск, ул. Первомайская, д. 9**, представляющий собой единый комплекс недвижимого имущества, в котором отдельные части предназначены для жилых и нежилых целей (Помещения) и находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников Помещений.

1.2. **«Помещение»** – часть Многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях.

1.3. **«Общее имущество»** – имущество в Многоквартирном доме, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме, 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 доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников Помещений в данном доме;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного 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 Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Общее имущество находится в общей долевой собственности Собственников Помещений, не является объектом самостоятельного использования, предназначено для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе, при наличии правоустанавливающих документов.

1.4. **«Собственник»** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

1.5. **«Пользователь»** – лицо, пользующееся Помещением на основании соглашения или договора с Собственником Помещения или по иным, предусмотренным жилищным законодательством основаниям.

1.6. **«Доля в праве общей собственности на Общее имущество»** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего ему Помещения, которая рассчитывается, как соотношение общей площади Помещения к площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу, определяет его долю в общем объеме платежей за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, прочие услуги, а также долю голосов на общем собрании Собственников Помещений.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме возникает одновременно с правом собственности на Помещение в Многоквартирном доме, не может выделяться в натуре, отчуждаться отдельно от права собственности на Помещение и следует его судьбе.

1.7. **«Обязательные платежи»** – плата за услуги и работы по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, Коммунальные услуги, прочие услуги, связанные с Управлением, обеспечением сохранности Общего имущества в нем, утвержденные решением общего собрания Собственников.

1.8. **«Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения»** - плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

1.9. **«Управление Многоквартирным домом»** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания и Текущего ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, а также организацию обеспечения Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме Коммунальными и прочими услугами.

1.10. **«Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме»** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с

требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.11. **«Текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме»** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности элементов Общего имущества в Многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав Общего имущества. Работы по Текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.12. **«Капитальный ремонт»** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников или лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Многоквартирном доме, на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

1.13. **«Коммунальные услуги»** – оказываемые Собственникам, Пользователям, услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению.

1.14. **«Обслуживающие организации»** – организации, оказывающие услуги по Содержанию и (или) выполняющие работы по Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

1.15. **«Ресурсоснабжающие организации»** – организации, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

1.16. **«Коммунальные ресурсы»** – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг.

1.17. **«Фактически понесенные затраты»** – это затраты, понесенные вследствие вложения значительной суммы денег на модернизацию оборудования многоквартирного дома, которые не учтены в плате за содержание и ремонт и совершены сверх обязательств управляющей компании на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

Указанные термины и определения применимы ко всему Договору.

Все вышеуказанные термины, используемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

ООО «Зенит-Стройсервис»

Генеральный директор



Собственник:

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.

2.1. Содержание Общего имущества.

- 2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
- 2.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
- 2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 2.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
- 2.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования, мытье лестниц и лестничных площадок, входных дверей в подъезды, крылец.
- 2.1.7. Обслуживание запирающего устройства (ЗУ).
- 2.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
- 2.1.9. Содержание малых архитектурных форм (МАФ) на придомовой территории.
- 2.1.10. Организация сбора, вывоза и утилизации КГМ в пределах нормативов.
- 2.1.11. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
- 2.1.12. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.
- 2.1.13. Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.
- 2.1.14. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером.
- 2.1.15. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
- 2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств: системы и сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменников, водозапорной и регулирующей арматура, сантехнических приборов, воздухопроводов, в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета, а также внутридомовых сетей (систем) и ОДС.
- 2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
- 2.2.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.
- 2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 2.2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.
- 2.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
- 2.2.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
- 2.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
- 2.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 2.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
- 2.2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.
- 2.2.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.
- 2.2.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 2.2.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 2.2.14. Проведение планово-предупредительного ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме.
- 2.2.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 2.2.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
- 2.2.17. Контроль работы общедомовых (ОД) электросчётчиков коммерческого и технического учета.
- 2.2.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования системы газоснабжения котельной.
- 2.2.19. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

2.2.20. Ремонт и обслуживание индивидуальных тепловых пунктов жилого дома.

2.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

2.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.

2.3.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров в мусоропроводах.

2.3.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка, снега.

- Уход за газонами и за зелеными насаждениями, покос и полив (график согласуется с советом дома) - Прочистка водоприемных решеток ливневой канализации.

- Восстановление дорожек и площадок без асфальтового покрытия.

2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период.

- Уборка территории от снега.

- Обработка тротуаров антигололедными материалами.

3. Перечень работ, связанных с Текущим ремонтом Общего имущества.

3.1. Фундаменты.

3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

3.1.2. Восстановление примыков, частичное восстановление цементной стяжки.

3.2. Стены и фасады

3.2.1. Заделка трещин и выбоин на поверхности фасада.

3.2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

3.2.3. Закраска вандальных надписей на стенах снаружи и внутри здания в срок не позднее 7 дней с момента подачи заявки.

3.3. Крыши.

3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.

3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

3.4. Оконные и дверные заполнения.

3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, в том числе входных дверей в подъезды.

3.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров, ЗУ (запирающее устройство).

3.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

3.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

3.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

3.5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

3.6. Мусоропроводы.

3.6.1. Восстановление работоспособности системы очистки мусоропроводов, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

3.6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

3.7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

3.7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

3.7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

3.7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек.

3.7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

3.7.5. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

3.8. Система электроснабжения.

3.8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы соответствия с актом разграничения эксплуатационной ответственности.

3.8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

3.8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках в соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности.

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

Собственник:

ООО «Зенит-Стройсервис»

Генеральный директор _____



Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Общие балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы на лестничных клетках, на пожарных лестницах в подъезде).
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи, чердаки.
13. Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, обще-балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. Пожарные и эвакуационные выходы.
20. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 25 настоящего Приложения до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) системы электроснабжения, расположенного в поэтажном щитке.
21. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения:
 - водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до отсекающего вентиля на отводе от стояка в помещениях собственников;
 - канализационные сети - от внешней границы стены Многоквартирного дома до присоединения собственника к канализационному стояку (канализационной сети);
 - тепловые сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до перемычки на ответвлении от стояка до отопительного прибора в помещении собственников либо до запорно-регулирующей арматуры (вентиля) на ответвлении от стояка;
 - индивидуальный тепловой пункт;
 - электрические сети - от домовых и (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) на помещения собственников.
 - общедомовые приборы учета холодной и горячей воды, тепловой энергии.
22. Прилегающий земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
23. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
24. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.
25. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, 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.

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:
ООО «Зенит-Стройсервис»

Генеральный директор



Собственник:

Handwritten signature of the owner and a row of six black circular marks.

Перечень услуг и работ, их стоимость

Вид услуги	Тариф (в т.ч. НДС)	Основание (кем утвержден тариф)
Содержание и ремонт жилого дома с учётом отчисления на управление Для жильцов первых этажей –	34,18 руб. за 1 кв. м. 30,30 руб. за 1 кв. м.	Постановление Администрации г/о Красногорск Московской области № 1359/6от 19.06.2017г.
Отопление (тепловая энергия)	1856,38 руб./Гкал	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам № 303-Р от 19.12.2017г.
Горячее водоснабжение, в том числе: - физ.вода для нужд ГВС - подогрев воды (тепловая энергия)	136,44 руб./м.куб 25,98 руб./м.куб. 110,46 руб./м.куб	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам № 161-Р от 18.12.2015г.; 303-Р от 19.12.2017г.
Холодное водоснабжение	25,98 руб./куб.м.	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам № 161-Р от 18.12.2015г. (Приказ № 869 от 29.12.2017 г. ОАО «Водоканал»)
Водоотведение	30,94 руб./куб.м.	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам № 161-Р от 18.12.2015г. (Приказ № 869 от 29.12.2017 г. ОАО «Водоканал»)
Электрическая энергия для мест общего пользования	3,71 руб./кВтч	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам № 321-Р от 20.12.2017г.
Охрана	450 руб/жил.помещ.	

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:
ООО «Зенит-Стройсервис»

Генеральный директор _____



Собственник:

**График проведения
работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
Московская область, г. Красногорск, ул.Первомайска, д. 9.**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1	Мытьё лестничных площадок и маршей 1 этажа	ежедневно
2	Влажное подметание маршей, коридоров и подоконников выше 1-го этажа	1 раз в неделю
3	Мытьё лестничных маршей и коридоров	1 раз в неделю
4	Влажное подметание запасных пожарных выходов	1 раз в неделю
5	Мытьё запасных пожарных выходов	1 раз в месяц
6	Мытьё пола кабины лифта	ежедневно
7	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков в кабинах лифтов	1 раз в неделю
8	Влажная протирка стен, дверей, отопительных приборов, плафонов на лестничных клетках, маршах, в коридорах, оконных решёток, чердачных лестниц, подоконников, отопительных приборов, обметание пыли с потолков.	1 раз в год
9	Влажная протирка почтовых ящиков, пожарных ящиков.	1 раз в месяц
10	Мытьё окон	1 раз в год
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества в многоквартирном доме		
11	Подметание земельного участка в летний период	6 раз в неделю
12	Полив тротуаров	По мере необходимости
13	Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю
14	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
15	Полив газонов	По мере необходимости
16	Стрижка газона	По мере необходимости
17	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
18	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.
19	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	7 раз в неделю
20	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости. Начало работ не позднее 30 минут после начала снегопада.
21	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
22	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
23	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
24	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
25	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
26	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
27	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период

	продуктов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей.	
28	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
29	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств.	Прочистка канализационного лежака 12 случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 6 проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год.
30	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
31	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	По мере необходимости
32	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
33	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
34	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
35	Проведение электротехнических замеров: сопротивления; изоляции; фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
36	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 40 минут; на системах канализации в течение 40 минут; на системах энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки диспетчером.
37	Выполнение заявок населения	Протечка кровли - 1 сутки, нарушение водоотвода - 1 сутки, замена разбитого стекла - 3 суток, неисправность освещения мест общего пользования - 1 сутки, неисправность электрической проводки оборудования - 1 час, неисправность лифта - 1 час с момента получения заявки.
VII. Прочие услуги		
38	Дератизация	По мере необходимости
39	Дезинсекция	По мере необходимости

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:
ООО «Зенит-Стройсервис»

Генеральный директор _____



Собственник:
