

ДОГОВОР №

управления многоквартирным домом

город Шатура Московской области

01 мая 2008 года

Управляющая организация, **Открытое Акционерное Общество «Шатурская управляющая компания»** именуемая в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице **Генерального директора ОАО «Шатурская управляющая компания» Петряевой Надежды Викторовны**, действующего на основании Устава и **собственники жилых помещений** (квартиры, части квартиры, комнаты в коммунальной квартире, нежилого помещения) **в многоквартирном доме по адресу: Московская область,** действующие на основании свидетельств о государственной регистрации права на жилые (нежилые) помещения, заключили Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

1.1.1. Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований:

- Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 г. № 170;

- Постановления Правительства Российской Федерации «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 г. № 307;

- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 г. № 25;

- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006 г. № 491 (далее «Правила»);

- Других нормативных правовых актов РФ, регулирующих жилищные отношения.

1.2. Условия настоящего Договора определены и являются одинаковыми для всех собственников (нанимателей) помещений.

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. **Собственник (наниматель)** – лицо, право собственности (право пользования) которого на помещение в многоквартирном доме установлено в порядке, предусмотренном законодательством.

2.2. **Управляющая компания** – организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом.

2.3. **Состав имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1.

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

Пример: Делим площадь вашей квартиры (доли в квартире, комнаты) на общую площадь дома – это ваша доля.

Доля в общем имуществе = $\frac{S \text{ квартиры (доли в квартире, комнаты)}}{S \text{ дома}}$

S дома

2.5. **Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.6. **Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

2.7. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме**, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.8. **Коммунальные услуги** – доводимые до потребителя в жилище по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению (канализованию), электроснабжению мест общего пользования, газоснабжению.

2.9. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. (Приложение № 3), который включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (-ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз твердых бытовых отходов (ТБО);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета (при их наличии), а также технических помещений многоквартирного дома.

2.10. **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций (Приложение № 5), который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;
- текущий ремонт технических устройств.

2.11. **Исполнители заказа** – подрядные организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику (нанимателю) работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

2.12. **Управление многоквартирным жилым домом** - деятельность Управляющей компании, включающая в себя:

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
- заключение договоров, в интересах Собственников (нанимателей), на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;
- заключение договора с ООО «РКЦ» по организации начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдаче единых платежных документов, сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, по расчету с Исполнителями заказа за оказанные услуги Собственникам (нанимателям), взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, организации регистрационного учета граждан;
- подготовку предложений по стоимости предоставляемых услуг Собственникам (нанимателям) помещений и по проведению текущего и капитального ремонтов;
- предоставление информации Собственникам (нанимателям) помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;
- организацию общих собраний Собственников (нанимателей) в многоквартирном доме и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.

2.13. **Уполномоченный представитель Собственников (нанимателей)** – Собственник (наниматель) помещения, представляющий интересы всех Собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома при взаимодействии с Управляющей компанией, государственными и муниципальными органами власти.

2.14. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника (нанимателя).

3. Предмет Договора

3.1. Собственник (наниматель) поручает, а Управляющая компания обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, установленные в перечнях услуг (Приложение № 3), организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам (нанимателям) помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Собственник (наниматель) обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

3.3. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п. 5.15) регулируются отдельным Договором.

4. Обязанности и права Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей организовывать в интересах Собственников (нанимателей) от своего имени заключение с Исполнителями заказа договоров:

- 1) по содержанию и текущему ремонту;
- 2) по поставке коммунальных услуг надлежащего качества, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственников (нанимателей) и членов их семей.

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», другим законодательным актам РФ.

4.1.3. Представлять интересы Собственника (нанимателя) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутримомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. В случае установки в подъездах дома домофонов, обеспечить их техническое обслуживание за дополнительную плату, рассчитанную исходя из договорных отношений Управляющей компании со специализированными организациями.

4.1.7. Организовывать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления. *При этом начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8⁰С, а конец отопительного периода – при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8⁰С в течение 5 суток подряд. Отопительный период должен начинаться или заканчиваться со дня, следующего за последним днем указанного периода.*

4.1.8. По решению Собственников (нанимателей) осуществлять добровольное страхование квартир по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых взносов, составление актов и смет на возмещение ремонтных работ по страховым случаям, выплату страхового возмещения после получения средств от страховой компании.

4.1.9. Организовывать обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания, принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей) и принимать соответствующие меры.

4.1.11. Обеспечивать Собственника (нанимателя) информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей компании путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.1.12. Уведомлять Собственника (нанимателя) о плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг.

4.1.13. Информировать в письменной форме Собственника (нанимателя) об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц – не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц – в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

4.1.14. Заключить договор с ООО «ШЕРКЦ» находящимся в пределах Шатурского района на начисление платежей, установленных в п.5.1. Договора, обеспечивающий выставление счета за истекший месяц в срок до 5 (пятого) числа текущего месяца, с учетом мер социальной поддержки (льгот), предусмотренных действующим законодательством РФ и пересчетов при временном отсутствии граждан и при неполном предоставлении услуг в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

По требованию Собственника (нанимателя) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, с учетом правильности начисления установленных законодательством неустоек (штрафов, пеней).

4.1.15. Рассматривать в установленный срок все претензии Собственника (нанимателя), связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.16. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме, устранять неисправности отдельных частей жилого дома и его оборудования в сроки, предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными приказом Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170.

4.1.17. Оказывать Собственнику (нанимателю) содействие в организации проведения общих собраний.

4.1.18. Производить обследование дома и вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта и организации его исполнения.

4.1.19. Снижать размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю) помещений при увеличении продолжительности перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определяемых в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, и с иными требованиями законодательства Российской Федерации в соответствии с Правилами «Изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

4.1.20. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника (нанимателя) при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

4.1.21. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников (нанимателей) помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

4.1.22. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам (нанимателям) помещений и за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом письменный отчет о выполнении условий Договора управления многоквартирным домом, включающего информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, финансовых расходах, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления.

4.1.23. Учитывать мнение уполномоченного представителя Собственников (нанимателей) при окончательном ежемесячном финансировании обслуживающих и энергоснабжающих предприятий.

4.1.24. Организовывать совместно с ООО «ШЕРКЦ» находящимся в пределах Шатурского района работу с неплательщиками жилищно-коммунальных услуг (обращение в суд, работа с судебными приставами, моральное воздействие через уполномоченного представителя Собственников (нанимателей).

4.1.25. Выполнять работы за дополнительную плату в соответствии с Приложением № 4.

4.1.26. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников (нанимателей) на режим и качество предоставления коммунальных услуг и обслуживания жилого дома, а также учет их исполнения. В течение 2-х рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику (нанимателю) извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.27. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему Договору с 01 мая 2008 года.

4.2. *Управляющая компания вправе:*

4.2.1. Самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;
- привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Предъявлять требования Собственнику (нанимателю) по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника (нанимателя) Управляющей компании или общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств.

4.2.3. Организовывать и проводить обследование дома, проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника (нанимателя).

4.2.4. В случае не предоставления Собственником (нанимателем) до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику (нанимателю), производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории *Шатурского муниципального района* нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником (нанимателем) сведений о показаниях приборов учета.

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

4.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.7. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником (нанимателем) оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.8. В целях достижения надлежащего исполнения условий Договора, использовать персональные данные Собственника (нанимателя).

4.2.9. В случае отсутствия Собственника (нанимателя) в жилые помещения во время возникновения в данном жилом помещении аварийной ситуации, возможной повлечь порчу общего имущества Собственников (нанимателей) дома, либо имущества других Собственников (нанимателей) в доме, с участием представителя пострадавшей стороны проникать в жилое помещение для ликвидации аварии. При этом в обязательном порядке составляется акт, в котором указываются причина возникновения аварии и сведения о ее ликвидации.

4.2.10. Взыскивать с Собственника (нанимателя) в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.11. Принимать решения о приобретении и установке общедомовых приборов учета за счет платы Собственника (нанимателя) за содержание и текущий ремонт общедомового имущества (техобслуживания).

4.3. *Управляющая компания не вправе:*

4.3.1. Без принятия Собственниками (нанимателями) на Общем собрании соответствующего решения, менять платежного агента в лице ООО «ШЕРКЦ».

4.4. *Собственник (наниматель) обязуется:*

4.4.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора.

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

4.4.3. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(-ях) совместно с Собственником (нанимателем), и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных, все расчеты производятся, исходя из численности проживающих;

- о смене Собственника (нанимателя). Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника (нанимателя) и дату вступления нового Собственника (нанимателя) в свои права.

Представить Управляющей компании документы, либо их копии, подтверждающие смену Собственника (нанимателя) помещения.

4.3.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании и организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, и для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

4.3.6. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику (нанимателю) услуг в рамках Договора.

4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

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

4.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории *Шатурского муниципального района* в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.10. Не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.11. Ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику (нанимателю), с условиями Договора.

4.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.13. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику (нанимателю) помещения, строго руководствоваться главой 4 Жилищного кодекса РФ.

4.3.16. Все работы, проводимые внутри помещений многоквартирного дома Собственниками или Подрядчиками (установка (перестановка) дверных, оконных блоков, перегородок и других конструкций, прокладка кабелей всех видов, а также другие работы), в обязательном порядке согласовывать с Управляющей компанией.

4.3.17. Не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

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

4.3.19. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

4.3.20. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 9.00 ч до 19.00 ч, в нерабочие дни с 10.00 ч до 18.00 ч), если иные часы не установлены Общим собранием Собственников (нанимателей).

4.3.21. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (нанимателя), либо в связи с нарушением Собственником (нанимателем) п.п. 4.3.4., 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.10., 4.3.12., 4.3.15. – 4.3.18 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника (нанимателя).

4.3.22. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.4. *Собственник (наниматель) имеет право:*

4.4.1. Своевременно и в необходимых объемах получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации путем:

- предоставления права подписи актов приема-передачи выполненных работ уполномоченному представителю Собственников (нанимателей);

- получения от ответственных лиц не позднее 5-ти рабочих дней с даты обращения информации об оказанных услугах и выполненных работах;

- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и недостатков;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе проведения соответствующей экспертизы);

- требования предоставления в течение первого квартала текущего года ежегодного письменного отчета и за 15 дней до окончания срока действия Договора о выполнении условий Договора, включающего информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, финансовых расходах, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления.

4.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

4.4.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, предусмотренные настоящим Договором.

4.4.5. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы.

4.4.6. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных невыполнением или недобросовестным выполнением Управляющей компанией своих обязанностей по Договору в соответствии с Правилами.

4.4.7. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника (нанимателя) по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников (нанимателей) во всех организациях.

4.5. *Уполномоченный представитель Собственников (нанимателей) обязуется:*

4.5.1. Информировать Управляющую компанию о принятых решениях на общих собраниях Собственников (нанимателей).

4.5.2. Информировать Собственников (нанимателей) о своей деятельности, располагая информацией в общедоступных местах многоквартирного дома.

4.5.3. Хранить материалы общих собраний Собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома, отчеты Управляющей компании, акты, обращения и переписку, связанную с качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

4.6. *Уполномоченный представитель Собственников (нанимателей) имеет право:*

4.6.1. Требовать от Управляющей компании текущего выполнения условий Договора по содержанию и ремонту многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.6.2. Подписывать акты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

4.6.3. Составлять совместно с Управляющей компанией и подписывать акты по некачественному предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

4.6.4. Представлять интересы Собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома в государственных и муниципальных органах власти.

4.6.5. Согласовывать акты разграничения эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и внутриквартальными инженерными коммуникациями.

4.6.6. Инициировать проведение общих собраний Собственников(нанимателей) помещений многоквартирного дома.

5. Размер обязательных платежей

и порядок их расчетов

5.1. Обязательные платежи Собственника (нанимателя) по объему услуг, оговоренных настоящим Договором, состоят из платежей за жилищные и коммунальные услуги.

5.1.1. Платежей за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение);

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается как произведение тарифов, установленных *решением Совета Депутатов Шатурского муниципального района* в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных ресурсов по показаниям групповых и индивидуальных приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым *администрацией Шатурского муниципального района* в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора устанавливается в размере, установленном органами местного самоуправления за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества муниципального жилищного фонда. Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества оказываются на средства, фактически собранные с Собственников (нанимателей) в доме.

5.3. Управляющая компания производит окончательную оплату текущего ремонта многоквартирного дома подрядной организации (исполнителю заказа) в соответствии с актом выполненных работ, согласованным с уполномоченным представителем Собственника (нанимателя) помещений многоквартирного дома.

5.4. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем) не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5.5. При временном отсутствии (не проживании) в квартире Собственника (нанимателя) или проживающих с ним граждан, размер платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитывается исходя из нормативов потребления, с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления муниципального образования «Шатурский муниципальный район Московской области».

5.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами.

5.7. Оплата Собственником (нанимателем) оказанных услуг по Договору осуществляется на основании счета (счет-извещение – для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату – для юридических лиц). В выставленном счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг (отдельно по каждому виду услуг), сумма задолженности Собственника (нанимателя) по оплате оказанных услуг за предыдущий период, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.8. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае изменения стоимости услуг по Договору перерасчет стоимости услуг производится со дня вступления изменений в силу соответствующих нормативно-правовых актов.

5.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

5.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники (наниматели) на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника (нанимателя) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником (нанимателем) в соответствии с выставленным счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

5.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника (нанимателя) по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников (нанимателей) помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, к новому Собственнику (нанимателю) переходит обязательство предыдущего Собственника (нанимателя) по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

6. Ответственность Сторон

6.1. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определены в Приложении № 2.

6.2. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.3. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или исполнителей заказа.

6.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.5. В случае нарушения Собственником (нанимателем) сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете и подлежит уплате Собственником (нанимателем) одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.6. При нарушении Собственником (нанимателем) обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника (нанимателя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника (нанимателя), вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.8. В случае если Собственник (наниматель) своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника (нанимателя) и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником (нанимателем), с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.9. Собственник (наниматель) несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.10. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления муниципального образования «Шатурский муниципальный район Московской области» в соответствии с действующим законодательством.

6.11. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

Управляющая компания освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей компании или действия (бездействие) Управляющей компании, включая отсутствие у Управляющей компании необходимых денежных средств.

6.12. Собственник (наниматель) вправе потребовать от Управляющей компании уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник (наниматель) вправе потребовать от Управляющей компании уплаты неустоек (штрафов, пеней) в предусмотренных Договором следующих случаях:

а) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленные действующим законодательством;

б) если давление холодной или горячей воды, а также температура горячей воды в точке разбора не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

в) если давление сетевого газа в жилом помещении не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

г) если параметры напряжения и частоты в электрической сети в жилом помещении не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

д) если температура воздуха в жилом помещении в многоквартирном доме (в том числе в отдельной комнате в квартире) или в жилом доме ниже значений, установленных законодательством Российской Федерации, более чем на величину допустимого отклонения температуры и если давление во внутрисетевой системе отопления меньше значения, установленного действующим законодательством;

е) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения Собственника (нанимателя) о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении;

ж) в других случаях, предусмотренных Договором.

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

7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

7.1. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления Собственника (нанимателя) приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

7.2. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (нанимателя) в случае:

- а) неполной оплаты Собственником (нанимателем) коммунальных услуг.

Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника (нанимателя) задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Собственником (нанимателем) с Управляющей компанией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме;

- в) выявления факта самовольного подключения Собственника (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам;

- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- д) использования Собственником (нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения и не согласованных с Управляющей компанией;

- е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник (наниматель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции Московской области или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

7.3. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, Управляющая компания при наличии вины Собственника (нанимателя) вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте «а» пункта 7.2. настоящего Договора, в следующем порядке:

- а) Управляющая компания направляет (в письменной форме) Собственнику (нанимателю) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления, предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственника (нанимателя) путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

- б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Управляющая компания вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника (нанимателя);

- в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг Управляющая компания имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

7.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 7.1., 7.2. настоящего Договора, в том числе с момента полного погашения Собственником (нанимателем) задолженности.

7.5. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Управляющая компания вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи Собственнику (нанимателю) отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

7.6. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением Договора.

7.7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Собственникам (нанимателем), полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, не допускается.

7.8. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить:

а) к повреждению общего имущества Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме;

б) к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

8. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем, ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок 1 год. Начало действия Договора с 01 мая 2008 года.

9.2. Собственники (наниматели) на основании решения общего собрания Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления, если Управляющая компания не выполняет условия настоящего Договора.

9.3. Собственники (наниматели) в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ, по истечению каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия Договора общим собранием Собственников (нанимателей) принято решение о выборе или об изменении способа управления домом.

9.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, при наличии письменного извещения Собственниками (нанимателями) многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.5. В случае расторжения Договора, Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, одному из Собственников (нанимателей), указанному в решении общего собрания данных Собственников (нанимателей) о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник (наниматель) не указан, любому Собственнику (нанимателю) помещения в таком доме.

9.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников (нанимателей) с момента прекращения у данного Собственника (нанимателя) права собственности (найма) на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.7. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.8. При отсутствии заявления одной из сторон на расторжение Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Приложения к Договору

10.1. Приложение № 1 - «Акт о состоянии общего имущества помещений в многоквартирном доме»

10.2. Приложение № 2 - «Границы эксплуатационной ответственности Сторон».

10.3. Приложение № 3 - «Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

10.4. Приложение № 4 - «Перечень работ, выполняемых управляющей компанией в жилых помещениях, за счет проживающих».

10.5. Приложение № 5 – копии свидетельств о государственной регистрации права на жилые (нежилые) помещения.

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания

ОАО «Шатурская управляющая компания», **Почтовый адрес:** 140700, г. Шатура, М.О., Конный проезд, д. 4, Банковские **реквизиты:** ИНН 5049017580, КПП 504901001, р/с 40702810005800142529, в Шатурском филиале Банка «Возрождение» (ОАО) г. Москва, к/с 30101810900000000181 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России г. Москва, БИК 044525181

Н.В. Петряева _____

01 мая 2008 год

М.П.

Собственники:

АКТ

о состоянии общего имущества помещений в многоквартирном доме

по адресу: _____

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____

3. Серия, тип постройки _____

4. Год постройки _____

5. Степень износа по данным государственного технического учета _____

6. Степень фактического износа _____

7. Год последнего капитального ремонта _____

8. Количество этажей _____

9. Наличие подвала _____

10. Наличие цокольного этажа _____

11. Наличие мансарды _____

12. Наличие мезонина _____

13. Количество квартир _____

14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____

15. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____

16. Строительный объем, куб.м _____

17. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками, кв.м _____

б) жилых помещений (общая площадь квартир), кв.м _____

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв.м _____

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв.м _____

18. Количество лестниц, шт. _____
19. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), кв.м _____
20. Уборочная площадь общих коридоров, кв.м _____
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), кв.м _____
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, кв.м _____
23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____
24. Площадь земельного участка, переданная на обслуживание _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов многоквартирного дома
1	2	3	4
1.	Фундамент		
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5.	Крыша		
6.	Полы		
7.	Проемы: окна двери (другое)		
8.	Отделка: внутренняя наружная (другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование:		
	ванны напольные		
	электроплиты		
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания		
	сигнализация		
	мусоропровод		
	лифт		
	вентиляция		
	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение		
	холодное водоснабжение		
	водоотведение		
	газоснабжение		
	отопление		

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов многоквартирного дома
1	2	3	4
	(другое)		
11.	Крыльца		

Границы эксплуатационной ответственности Сторон

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
1	2
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и сантехоборудование в квартире.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	4. Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заполнений.	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).

Между общим имуществом многоквартирного дома и внутриквартирными инженерными коммуникациями граница устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности, согласованным с уполномоченным представителем Собственников.

**Перечень услуг по содержанию общего имущества
в многоквартирном доме**

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:

- регулировка трехходовых кранов;
- смена прокладок в водопроводных кранах;
- уплотнение сгонов;
- устранение засоров;
- набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
- разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
- очистка от накипи запорной арматуры.

2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.

6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

- смена и ремонт выключателей, замена перегоревших лампочек;
- мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.

8. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.

11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.

12. Уборка общих помещений в многоквартирном доме.

13. Удаление с крыш снега и наледей.

14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества и переданного на обслуживание.

16. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- утепление чердачных перекрытий;
- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- проверка исправности слуховых окон и жалюзей;
- изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
- ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
- утепление бойлеров;
- замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
- проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
- ремонт и укрепление входных дверей.

17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома, к эксплуатации в весенне-летний период:

- укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- снятие пружин на входных дверях в подъезды;
- ремонт просевших отмосток.

18. Санитарное содержание придомовых территорий:

18.1. Уборка в зимний период – подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки:

- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки

18.2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в двое суток;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
- уборка газонов – 1 раз в двое суток;
- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

19. Санитарное содержание лестничных клеток:

19.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей – 6 дней в неделю;
- выше третьего этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю;

- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю;

19.2. мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;

19.3. мытье окон в подъездах – 2 раза в год;

19.4. влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

19.5. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 2 раза в год.

20. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц;

- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц;

- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников – 6 дней в неделю;

- устранение засоров – по мере необходимости.

21. Эксплуатация лифтового оборудования:

- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке – 1 раз в пять лет;

- техническое диагностирование – 1 раз в год;

- страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц в случае аварий на лифтах – 1 раз в год.

**Перечень работ,
выполняемых Управляющей компанией,
в жилых помещениях за счет проживающих**

1. Смена вентиляльной головки у смесителей горячей и холодной воды – в течение смены.
2. Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту унитаза, бачка, умывальника, смесителя и ванно-душевого водоразборного крана – в течение смены.
3. Установка запорной арматуры к смывному бачку – в течение смены.
4. Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла – в течение смены.
5. Смена в квартире разбитых жильцами стекол – в течение смены.
6. Смена сиденья к унитазу – в течение трех суток.
7. Замена полотенцесушителя на другой улучшенной модели – в течение трех суток.
8. Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах), смена электропривода и т.п. – по графику.
9. Смена неисправного выключателя для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели, установка переключателя – в течение смены.
10. Смена неисправного потолочного патрона – в течение смены.
11. Смена неисправной штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или смена на розетку другой модели – в течение смены.
12. Смена неисправного накладного и врезного замка, оконных и дверных ручек – в течение смены.
13. Открытие входной двери (при утере жильцами ключа) со вскрытием двери, последующей пристройкой и подгонкой, с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна – в течение смены по согласованию с жильцами.
14. Смена сантехприборов на приборы другой модели – в течение смены по согласованию с жильцами.
15. Смена водоразборной арматуры на арматуру другой модели – в течение смены по согласованию с жильцами.
16. Вырезка глазка во входную дверь – в согласованные с жильцами сроки.
17. Установка контрольных электросчетчиков в квартирах коммунального заселения (приобретаются жильцами) – в согласованные с жильцами сроки.
18. Выполнение отделочного ремонта в квартирах (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами) – в согласованные с жильцами сроки.
19. Настилка линолеума (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами) – в согласованные с жильцами сроки.