Договор №
Управления многоквартирным домом

г. Котельники **«____» _____ 2017 года**

Собственник помещения в многоквартирном доме: _____ _____, по адресу: Московская область, г. Котельники, ул. **_____,** дом _____ кв. _____, тип помещения квартира - именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и

ООО «ПЕРСПЕКТИВА» в лице генерального директора Ивлиева Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава и именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: Московская область, г. Котельники, ул. _____, дом ____.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. ООО «ПЕРСПЕКТИВА» осуществляет свою деятельность по управлению многоквартирными домами в соответствии с лицензией № 1489, выданной от 31.07.2017 г. Главным управлением Московской области «Государственная Жилищная инспекция Московской области».

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности иными нормативными правовыми актами.

1.5.В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение (жилое, нежилое, машиноместо) в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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

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

Коммунальные услуги - осуществление деятельности управляющей организации (исполнителя) по подаче потребителям (собственникам и пользователям помещений) коммунальных ресурсов с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего договора по заданию Собственника, осуществлять комплекс услуг и работ по управлению домом, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия использования помещений, надлежащее содержание общего имущества дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений.
2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Обязанности сторон

3.1. **Управляющая организация обязуется:**
3.1.1. Осуществлять комплекс услуг и работ по управлению домом, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия использования помещений, надлежащее содержание общего имущества дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений.
3.1.2. Проводить работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования дома, по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, и прилегающей территории к дому в соответствии с Приложениями № 3, № 4 к настоящему договору.
3.1.3. Обеспечить уровень качества и надежности работ и услуг в сроки, предусмотренные в Приложении №3, № 4 настоящего договора и в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.
3.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам и пользователям следующих коммунальных услуг надлежащего качества:
- для жилых помещений - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение
- для нежилых помещений – электроснабжение.
3.1.5. Принимать предусмотренные Законом меры к собственникам помещений по взиманию платы за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги.
3.1.6. Уведомлять лиц, проживающих в доме, о порядке вызова круглосуточно функционирующей аварийно-диспетчерской службы.
3.1.7. Подготавливать к годовому общему собранию собственников помещений дома предложения и соответствующие расчеты о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома.
3.1.8. В период действия договора ежегодно, в срок до 01 апреля года следующего за отчетным, предоставлять годовому общему собранию собственников отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, раскрывающий информацию о предоставлении коммунальных услуг, перечне работ по содержанию общего имущества, затратах на их проведение, затратах по договорам на обслуживание аварийно-диспетчерской службы, расчетно-кассовое обслуживание, дебиторской задолженности и т.д. Отчет предоставляется в порядке предусмотренным действующим законодательством РФ.
3.1.9. Управляющая организация обязана осуществлять контроль за своевременностью оплаты коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям и несет материальную ответственность за несоблюдение условий договора между ресурсоснабжающими предприятиями.

3.2. **Собственники помещений обязуются**:
3.2.1. Исполнением своих обязательств, предусмотренных настоящим договором и нормами действующего законодательства, содействовать Управляющей организации в достижении целей договора, предусматривающих обеспечение благоприятных безопасных условий проживания граждан в доме.
3.2.2. В порядке, определенном настоящим договором производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.
3.2.3. Ежемесячно до 20 числа подавать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета по водоснабжению. В случае неподачи показаний, начисления рассчитываются из средних показаний за последние 6 месяцев.
3.2.4. Нести расходы по содержанию, находящихся в его собственности помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества дома, в установленном Законом порядке, в

том числе расходах на капитальный ремонт, определенных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с п.8.1 ст.156 Жилищного кодекса РФ, либо общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в порядке предусмотренном п.8.2 ст.156 Жилищного кодекса РФ.

3.2.5. Обеспечить допуск в занимаемые им помещения представителей Управляющей организации для проверки инженерных сетей в дневное время с 08.00 ч до 17.00 ч по предварительному уведомлению, а при авариях без уведомления - круглосуточно.

3.2.6. Не допускать суммарного превышения допустимой мощности используемых бытовых электроприборов для квартир с электрическими плитами 10 кВт; для квартир с газовыми плитами 3 кВт.

3.2.7. Участвовать в общих собраниях собственников помещений дома и выполнять принятые на собраниях решения.

3.2.8. При проведении переустройства или перепланировки жилых помещений соблюдать установленные законодательством РФ правила и уведомлять об этом Управляющую организацию.

4. Права сторон

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

4.1.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

4.2. Собственники помещений имеют право:

4.2.1. Получать у Управляющей организации бесплатно консультации и разъяснения по поводу правоотношений, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. Требовать от Управляющей организации своевременного и качественного выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, путем обращения к руководству Управляющей организации, собранию собственников помещений и иным путем, предусмотренным законом.

4.2.3. Вносить предложения через Управляющую организацию собранию собственников по вопросам управления домом.

4.2.4. Участвовать в контрольных мероприятиях по проверки качества предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов.

4.2.5. Обращаться в Управляющую организацию за содействием в инициировании общего собрания собственников помещений в доме.

4.2.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе требовать изменения размера платы за коммунальные услуги в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

4.2.7. Собственник вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) за некачественное предоставление услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2.8. В порядке, предусмотренном действующим законодательством требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена договора для собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся помещениями в данном многоквартирном доме, включает в себя:

1) плату за услуги и работы по содержанию, ремонту и управлению общим имуществом в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги:

для квартир - за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение.

для машиномест - за холодное водоснабжение, отопление и электроснабжение;

для нежилых помещений – электроснабжение.

3) взнос на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников помещений на момент заключения договора устанавливается за один квадратный метр занимаемого жилого помещения в месяц в размере – _____ руб. за 1 кв.м. помещения (Приложение № 7):

5.3. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются уполномоченными органами, на момент заключения договора тарифы прописаны в Приложение № 2.
5.4. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.
5.4. Счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг направляются собственникам путем размещения сотрудниками управляющей организации указанных квитанций по почтовым ящикам, расположенным на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома. В случае неполучения счет-квитанции собственник обязан получить счет-квитанцию в ЕИРЦ.
Собственники нежилых помещений Счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг обязаны получить в офисе управляющей организации.
5.5. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц.
5.6. Управляющая организация ежегодно готовит предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год и направляет их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.
В случае если собственники помещений на общем собрании не установят размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, применению подлежит размер платы, установленный органом местного самоуправления в порядке ч.4 ст.158 Жилищного кодекса РФ на соответствующий период.

Информацию об изменении ставок, тарифов Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации или непосредственно в Управляющей организации через расчеты на оплату.
5.7. В случае если наниматели жилых помещений по данному адресу не производят оплату за предоставленные им услуги, обязанность по оплате возлагается на собственника.

6. Ответственность сторон

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.
6.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
6.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине управляющей организации и (или) привлеченной ей обслуживающей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.4. Зона ответственности за эксплуатацию инженерных сетей определяется в соответствии Приложением № 6 к настоящему договору.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор заключен сроком **на 3 (три) года**.
7.2. Управляющая организация приступает к выполнению Договора с «___» _____ 2017 года.
7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
7.4. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон, в случае неисполнения другой стороной принятых на себя обязательств по настоящему договору.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу **с «____» _____ 20__ г. и действует до «____» _____ 20__ г.**

В случае если ни одна из сторон в течение 30 дней до истечения срока Договора не заявила о расторжении Договора, либо об изменении условий Договора, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация	**Собственник**
ООО «ПЕРСПЕКТИВА» **Юридический адрес**: 141281, Московская область, г. Ивантеевка, ул. Новоселки-Слободка, д. 5, оф. 29 **Почтовый адрес**: 141281, Московская область, г. Ивантеевка, ул. Новоселки-Слободка, д. 5, оф. 29 **Банковские реквизиты:** р/с 40702810340000026754 БИК 044525225 к/с 30101810000000000225 ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва тел. 8-925-700-06-00 e-mail: info@uk-perspektiva.ru	**ФИО:** _____ _____ **Адрес:** _____ _____ _____ **Тел.:** _____

Генеральный директор **Собственник**

_____ (Ивлиев А. А.) _____(_____)

М.П.

Приложение № 1
к Договору № _____
управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2017 года

Состав общего имущества дома

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы, коридоры;
- чердачные помещения;
- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иное обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- лифтовое, вентиляционное оборудование, система пожаротушения, пожарная сигнализация, системы подпора и дымоудаления, слаботочные системы.
- Общедомовые приборы учета тепловой энергии, электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения.
- **Холодное и горячее водоснабжение.** В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- **Отопление.** В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- **Энергоснабжение.** В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

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

Генеральный директор **Собственник**

_____ (Ивлиев А. А.) _____(_____)

М.П.

Приложение № 2
к Договору № _____
управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2017 года

Тарифы на коммунальные услуги по городскому округу Котельники. Распоряжение Комитета по ценам и тарифам МО Официальный сайт http://ktc.mosreg.ru

№ п/п	Наименование услуги	Период регулирования	Единица измерения	Размер тарифа (руб.)
1.	Холодное водоснабжение	с 01.01.2017г. по 30.06.2017г.	руб./куб.м.	
2.	Водоотведение	с 01.01.2017г. по 30.06.2017г.	руб./куб.м.	
3.	Отопление	с 01.01.2017г. по 30.06.2017г.	руб./Гкал	
4.	Горячее водоснабжение -компонент на х/воду -компонент на т/энергию	с 01.01.2017г. по 30.06.2017г.	 руб./куб.м. руб./Гкал	

Тарифы на коммунальные услуги по городскому округу Котельники. Распоряжение Комитета по ценам и тарифам МО Официальный сайт http://ktc.mosreg.ru

№ п/п	Наименование услуги	Период регулирования	Единица измерения	Размер тарифа (руб.)
1.	Холодное водоснабжение	с 30.06.2017г. по 31.12.2017г.	руб./куб.м.	
2.	Водоотведение	с 30.06.2017г. по 31.12.2017г.	руб./куб.м.	
3.	Отопление	с 30.06.2017г. по 31.12.2017г.	руб./Гкал	
4.	Горячее водоснабжение -компонент на х/воду -компонент на т/энергию	с 30.06.2017г. по 31.12.2017г.	 руб./куб.м. руб./Гкал	

Отопление рассчитывается по постановлению №354 РФ от 06.05.2011г. Приложение №2

по формуле $Pi = V Д \times (Si/ S об) \times ТТ$

$V Д$ - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, отдельно установленного на жилую часть МКД.

Si - общая площадь i-го жилого помещения;

S об - общая площадь всех жилых помещений многоквартирного дома

TT тариф на тепловую энергию установленный в соответствии с законодательством РФ.

Примечание:

1. Размер тарифов приведен на дату заключения Договора.
2. Тарифы на водоснабжение и водоотведение устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса».
3. Тарифы на тепловую энергию утверждаются органами государственной власти в соответствии с ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в РФ»
4. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждены Расп. Комитета по ценам и тарифам МО от 19.12.2014г. № 148-Р

Генеральный директор **Собственник**

_____ (Ивлиев А. А.) _____(_____)

М.П.

Приложение № 3
к Договору № _____
управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2017 года

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом дома

1. Организация текущей эксплуатации, текущего ремонта.
2. Организация работы со специализированными организациями (предоставляющие коммунальные услуги, иные услуги, выполняющие работы), в том числе заключение договоров и осуществление контроля за их исполнением.
3. Организация работы с собственниками и нанимателями, в том числе организация удобного для" Собственника" способа оплаты услуг и работ" Управляющей организации".
4. Предоставление общих интересов собственников во взаимоотношениях с организациями государственной власти, органами местного управления.
5. Организация регистрационного учета граждан, проживающих в обслуживаемом доме через МФЦ.
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
7. Уборка придомовой территории 5 раз в неделю.
8. Уборка помещений общего пользования в соответствии с графиком (вывешивают на информационных досках холлах первых этажей).
9. Вывоз мусора – ежедневно;
10. Аварийно-диспетчерская служба – круглосуточно.
11. Обслуживание лифтового оборудования – круглосуточно.
12. Обслуживание пожарного, вентиляционного оборудования.

Примечание:
«Управляющая организация» обеспечивает выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных указанным перечнем. Для выполнения отдельных видов работ (оказания услуг) «Управляющая организация» привлекает специализированные организации.

Генеральный директор **Собственник**

_____ (Ивлиев А. А.) _____(_____)
М.П.

Приложение № 4
к Договору № _____
управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2017 года

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, 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 воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, 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 жалюзи;
- 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 территории 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 сутки;
- выкашивание газонов – при достижении травяного покрова высоты 15 см;
- уборка контейнерных площадок- 1 раз в сутки;
- подметание территории 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. Мытье лестничных площадок и маршей:
- мытье пола 1-го этажа и в домах с лифтами кабина лифта – 6 дней в неделю;
- выше второго этажа– 1 раз в неделю (согласно графику уборки);
- мытье пола перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю.

19.2. мытье пола на пожарных лестницах в домах с лифтами – 1 раз в месяц;

19.3. Мытье окон в подъездах -2 раза в год;

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

19.5. Мытье подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков -2 раза в год.

19.6 Подметание наружных площадок и ступеней у входных дверей жилых домов перед входом в подъезд - 6 раз в неделю.

19.7 Мытье входных групп в подъездах – 1 раз в месяц.

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:

- перерегистрации 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.

* График уборки подъездов и придомовой территории, а также телефоны ответственных лиц будет висеть на стенде информации в каждом подъезде дома.

Генеральный директор **Собственник**

_____ (Ивлиев А. А.) _____(_____)

М.П.

Приложение № 5
к Договору № _____
управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2017 года

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранения неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

12.Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

15. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами- изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами).

16. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений, расположенных на земельном участке, относящемся к придомовой территории.

Генеральный директор **Собственник**

_____ (Ивлиев А. А.) _____(_____)

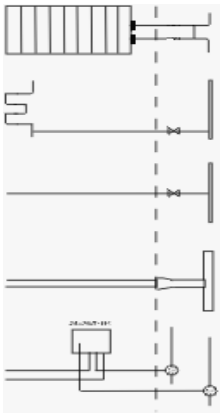
М.П.

Приложение № 6
к Договору № _____
управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2017 года

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **ООО « »** именуемым в дальнейшем "Управляющая организацией ", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организацией, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организацией, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организацией, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организацией или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.



Отопление до запорной арматуры радиатора отопления, а
в случае отсутствия запорной арматуры,
обогревающие элементы находятся в зоне ответственности компании

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть до эл. Счетчика

Генеральный директор **Собственник**

_____ (Ивлиев А. А.) _____(_____)
М.П.

Приложение № 7
к Договору № _____
управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2017 года

Стоимость работ и услуг за содержание и ремонт общего имущества дома на период с 01.07.2017г.

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Размер тарифа (руб.)
1.	Содержание придомовой территории	1м^2	
2.	Санитарное содержание мест общего пользования	1м^2	
3.	Работы по дератизации и дезинфекции	1м^2	
5.	Содержание мусоропровода	1 м^2	
6.	Содержание лифтов	1 м^2	
7.	Текущий ремонт жилищного фонда и техническое обслуживание инженерного оборудования и констр. элементов зданий	1 м^2	
8.	Общехозяйственные расходы, очистка вентиляционных каналов и дымоходов	1 м^2	
9.	Прочие затраты, в т.ч. пожарные мероприятия	1 м^2	
10.	Вывоз и захоронение ТБО	1 м^2	
	ИТОГО (Плата за услуги и работы по содержанию и управлению МКД)	1м^2	

*** Примечание: В плату за содержание жилого помещения дополнительно включаются:**
Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества по нормативам утвержденным Распоряжением Министерства жилищно – коммунального хозяйства Московской области от 20 октября 2016г. 200-рв « Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Контактный телефон ООО «ПЕРСПЕКТИВА» - _____
Диспетчер (круглосуточно) – _____

Генеральный директор **Собственник**

_____ (Ивлиев А. А.) _____(_____)
М.П.