

Договор № 1001002 _____
на оказание услуг по эксплуатации и управлению многоквартирным домом

Московская область,
г. Химки

«__» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХНОКОМ», в лице _____, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация" с одной стороны, и (ФИО собственника помещения или его представителя и реквизиты документов и помещения), _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 161,162 ЖК РФ, ГК РФ, ЗК РФ и иными нормативными и правовыми актами, принятыми в установленном законом порядке, в связи с необходимостью осуществления текущего ремонта, эксплуатации, содержания, управления многоквартирного дома и общего имущества Собственников, а также в связи с необходимостью организации предоставления Собственнику коммунальных услуг.

1.2. Форма и условия настоящего договора утверждены Решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №__ от «__» _____ 2020 года), расположенного по адресу: Московская область, г.о. Химки, мкр. Левобережный, ул. Совхозная, дом 2. В случае принятия Общим собранием собственников помещений решений, отличных от условий настоящего договора, условия настоящего Договора применяются с учетом принятых решений. В случае, если Собственник не участвовал в принятии Общим собранием решений, либо голосовал против принятия данных решений, данный Договор и приложения к нему применяются и действуют в качестве условий гражданско-правового договора между Собственником и Управляющей организацией исходя из принципа свободы договора (ст. 8 Гражданского кодекса РФ), согласно которому Собственник поручает Управляющей организации осуществлять в интересах Собственника функции, указанные в настоящем Договоре, по выполнению работ по текущему ремонту, эксплуатации, содержанию, управлению многоквартирным домом и общим имуществом Собственников, а также отнесенные к компетенции Управляющей организации функции по организации предоставления коммунальных услуг при наличии прямых договоров Собственников с ресурсоснабжающими организациями.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник - физическое и (или) юридическое лицо, обладающее правом собственности на помещение (помещения) в Жилом доме на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иного гражданско-правового договора, либо обладающее правом на получение помещения в собственность на основании решения суда, а также по любым иным основаниям, указанным в свидетельстве о государственной регистрации права на соответствующее помещение (квартиру) в многоквартирном доме Жилого дома.

Управляющая организация - организация, уполномоченная собственниками на выполнение функций по управлению таким домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и организации предоставления коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Исполнители - юридические и физические лица, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (оказанию услуг) по капитальному (текущему) ремонту, теплоснабжению, водоснабжению (холодному и горячему), водоотведению, электроснабжению, техническому обслуживанию, страхованию, охране общего имущества собственников. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника в пределах сумм, уплачиваемых Собственником.

Многokвартирный дом - жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Химки, микрорайон Левобережный, ул. Совхозная, д. 2.

Общее имущество Собственников (Общее имущество) - принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, в том числе

помещения, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а также иные объекты, указанные в п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, а также в разделе 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491), включая фасады зданий, внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Состав Общего имущества (не исчерпывающий) содержится в Приложении № 2 - Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома к настоящему Договору.

Перечень работ - перечень обязательных для Управляющей организации работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и иными нормами и правилами с учетом положений настоящего Договора. Перечень работ является Приложением № 1 к настоящему Договору.

Ресурсоснабжающие организации - организации системы жилищно-коммунального хозяйства, оказывающие коммунальные услуги.

Коммунальные услуги - услуги по электроснабжению, горячему (подогрев воды) и холодному водоснабжению, теплоснабжению (отоплению), водоотведению (канализованию) в соответствии с пунктом 4 статьи 154 Жилищного кодекса РФ.

Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома и проведения ремонтно-отделочных работ в квартирах и помещениях - документ, утвержденный решением Общего собрания Собственников (Протокол № от «__» ____ 2020 года) и являющийся обязательным для всех Собственников и лиц, находящихся в многоквартирном доме и придомовой территории. Правила обязательны для Собственника и Управляющей организации в качестве условий настоящего Договора. Правила устанавливают порядок пользования Общим имуществом, порядок проведения Собственниками ремонтных работ в принадлежащих им помещениях, порядок участия в дополнительных расходах по содержанию Общего имущества на период проведения ремонтов, порядок согласования и проведения работ, затрагивающих Общее имущество, а также права и интересы собственника более чем одного помещения, а также другие правила.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию, эксплуатации, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Московская область, г.о. Химки, мкр. Левобережный, улица Совхозная, дом 2**, организовывать предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в соответствии с Перечнем работ, а в случае наличия прямых договоров на оказание коммунальных услуг между Собственником/пользователем и ресурсоснабжающими организациями организовывать предоставление коммунальных услуг в рамках и пределах компетенции, отнесенной к Управляющей организации законом ввиду наличия таких договоров; осуществлять иную, не противоречащую законодательству РФ направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2. Кроме того, предметом настоящего Договора является:

- организация предоставления коммунальных, иных услуг и выполнение работ, указанных в настоящем Договоре, а также выполнения ремонтно-отделочных работ Общего имущества Собственников;

- совместное владение, пользование и, в установленном законодательством и настоящим Договором порядке, распоряжение общим имуществом Собственников;

- долевое участие Собственника в расходах по содержанию и ремонту Общего имущества, соразмерно его доле в приобретаемом праве долевой собственности на Общее имущество. Доля участия Собственника пропорциональна отношению общей площади Помещения, право собственности на которое принадлежит Собственнику, к общей площади помещений (включая нежилые) в многоквартирном доме;

- передача Управляющей организации, с момента государственной регистрации права собственности Собственника на соответствующее помещение, прав по управлению его долей в праве общей долевой собственности на Общее имущество. При этом под управлением понимается деятельность, направленная на наиболее эффективное использование, развитие и обслуживание Общего имущества, которая обеспечивает увеличение срока службы, стабилизацию и рост рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Собственнику.

3.3. Целью настоящего Договора является удовлетворение потребностей Собственника в создании комфортной среды проживания.

3.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4. Содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима, выполняемых Управляющей организацией в течение срока, установленного в п. 10.1 настоящего Договора, с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния:

4.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний.

4.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований проекта, нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы.

4.1.3. Незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома в соответствии со сроками, установленными нормативными документами.

4.1.4. Выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества многоквартирного дома (техподполье, технические этажи, мусорокамеры, подъезд, лестничные площадки и марши, крыши, лифты) и придомовых территорий, в том числе по уходу за газонами и зелеными насаждениями.

4.2. Текущий ремонт общего имущества проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

4.3. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится на основании решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме, для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций, лифтов и другого имущества).

4.4. Состав работ по содержанию многоквартирного дома определяется **Перечнем работ** (Приложение № 4 к настоящему Договору).

Текущий и капитальный ремонт фасадов и кровли многоквартирного дома не является предметом настоящего Договора. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении текущего либо капитального ремонта фасадов и кровли, данные работы выполняются по отдельному договору и отдельной смете.

4.5. Управляющая организация осуществляет технический надзор при проведении собственником помещения ремонтных работ в принадлежащем ему помещении. Собственник обязан допускать представителей Управляющей организации для осмотра, принадлежащего ему помещения в предварительно согласованное время.

4.6. Границей ответственности Управляющей организации (граница эксплуатационной ответственности), после которой полную ответственность несет Собственник, является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системе канализации – плоскость раструба тройника;
- По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (помещение).

4.7. Порядок использования Общего имущества, а также порядок проведения ремонтных работ Собственником в принадлежащем ему помещении, порядок осуществления технического надзора Управляющей организацией, порядок несения дополнительных расходов, а также иные обязательства сторон устанавливаются Правилами пользования общим имуществом многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору).

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Обязанности Управляющей организации:

5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и

действующим законодательством. Функции по управлению общим имуществом перечислены в Приложении № 4 (Перечень работ) к настоящему Договору.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических и физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, а в случае заключения между Собственником и ресурсоснабжающими организациями прямых договоров – в пределах компетенции, отнесенной к Управляющей организации законом; организовать проведение работ по эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.3. Представлять интересы Собственника 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.

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

Передача личных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

5.1.5. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее - акты осмотра).

5.1.6. Информировать Собственника о порядке предоставления жилищных и коммунальных услуг;

5.1.7. Организовать предоставление Собственнику коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, за исключением случаев заключения между Собственником и ресурсоснабжающими организациями прямых договоров на организацию и предоставление соответствующих коммунальных услуг.

При этом размер оплаты коммунальных услуг устанавливается в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и (или) нормативами потребления коммунальных услуг, утвержденными органами местного самоуправления.

5.1.8. Производить начисление платежей, установленных в разделе 6 Договора, обеспечивая выставление счета не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.9. Производить сбор установленных в разделе 6 Договора платежей.

5.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей за техническое обслуживание, эксплуатацию, не позднее, чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении стоимости коммунальных услуг органами государственной власти и органами местного самоуправления цена изменяется с момента, указанного в соответствии с решением компетентного органа.

5.1.11. Контролировать соблюдение Собственником правил пользования жилыми помещениями и Правил пользования общим имуществом многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору).

5.1.12. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

5.1.13. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

5.1.14. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры для устранения выявленных обоснованных замечаний в работе Управляющей организации.

5.2. Права Управляющей организации:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем, относящихся к Общему имуществу, в помещениях Собственника и периодически информировать собственника о техническом состоянии дома.

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

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

5.2.5. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных действующим законодательством нормативов потребления коммунальных услуг, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о показаниях приборов учета.

5.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты

оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 6 Договора.

5.2.7. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора и судебных расходов.

5.2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями Общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лица для обеспечения доступа сотрудников Управляющей организации в данное помещение, Управляющая организация вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте.

При этом Управляющая организация обеспечивает составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей организации и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений). По возможности для вскрытия помещения следует вызвать сотрудника органов внутренних дел. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей организацией в присутствии свидетелей и, по возможности, закрывается на замок, устанавливаемый, по возможности, Управляющей организацией. Об это делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается Собственнику лично либо его полномочному представителю, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии представителя Управляющей организации.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей организации и другим собственникам причиненные убытки. Управляющая организация в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом.

Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации (см. п. 4.6. настоящего Договора), то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Управляющая организация.

5.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.3. Обязанности Собственника:

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать организованные и предоставленные по Договору услуги, и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе при организации предоставления коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора и утвержденным Управляющей организацией порядком.

5.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных пунктом 6.1. Договора платежей, при осуществлении ремонтов.

5.3.3. Предоставить право Управляющей организации действовать в интересах Собственника по предмету настоящего Договора с учетом необходимости выполнения действующих норм и правил, в том числе правил пользования общего имущества многоквартирного дома.

5.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в Жилом доме.

5.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении (а также временно (более пяти календарных дней) проживающих без регистрации), льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (по результатам регистрации) и отсутствия льгот;

- о предстоящей смене Собственника. Сообщить Управляющей организации личные данные (ФИО, паспортные данные и т.п.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.

Представить Управляющей организации копию Договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации в дневное время (с 9-00 до 21-00), а также в иное время в случае аварии (протечки, залива и иной чрезвычайной ситуации), а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. 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 организацией.

5.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

5.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

5.3.10. 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 организацией.

5.3.11. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. 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, утвержденных действующим законодательством.

5.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без письменного согласия Управляющей организации.

5.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

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

5.3.15. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки (с 20 по 25 число каждого отчетного месяца) показания индивидуальных приборов учета. Для проверки показаний приборов учета и сверки их с данными об оплате, не реже 1 раза в три месяца, Собственник обязан допустить представителя Управляющей организации в занимаемое помещение.

5.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

5.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными актами, а также Правилами пользования общим имуществом многоквартирного дома (разделы III и IV Приложение № 2 к настоящему Договору).

5.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и оказания услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 5.3.5. - 5.3.17 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.3.19. При проведении Собственником ремонта в принадлежащем ему помещении Собственник обязан письменно уведомить Управляющую организацию о проведении ремонтных работ и допускать Управляющую организацию для осуществления технического надзора за производством ремонтных работ с целью обеспечения соответствия планируемым и проводимым работам проекту многоквартирного дома, действующим строительным нормами и правилам, обязательным требованиям государственных стандартов, технических регламентов, для обеспечения сохранности здания, общего имущества и безопасности жителей многоквартирного дома.

Оплата услуг Управляющей организации по техническому надзору за производством ремонтных работ осуществляется Собственником в соответствии с Договором возмездного оказания услуг по осуществлению технического контроля (сопровождение строительных работ).

В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой

счет с организацией энергонадзора.

Переоборудование и (или) перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и (или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

Собственник обязуется не осуществлять перепланировки и (или) переоборудования принадлежащего ему Помещения без письменного согласования с Управляющей организацией и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и (или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство Помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставок коммунальных услуг, установку наружных технических средств (систем кондиционирования, антенн, защитных сеток и т.п.).

Собственник обязуется осуществлять ремонтные и иные работы в принадлежащем ему Помещении в соответствии с Правилами, являющимися приложением № 2 к настоящему Договору. В частности, Собственник обязан не осуществлять действий, которые ведут к:

- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, в т.ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилях на вводах в квартиру); полотенцесушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;
- ухудшению сохранности и изменения внешнего вида фасада;
- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных балконных лестниц при их наличии по проекту);
- загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;
- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

5.4. Права Собственника:

5.4.1. Знакомиться с условиями договоров с ресурсоснабжающими организациями (договоров на электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение), заключенными Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора.

5.4.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

5.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за коммунальные услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, эксплуатации, техническому обслуживанию и текущему ремонту, по основаниям, предусмотренным действующим жилищным законодательством.

5.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Собственник, с даты государственной регистрации права собственности, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, производит оплату Управляющей организации за следующие работы и услуги:

6.1.1. Техническое обслуживание, содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома, включающее: управление многоквартирным домом, санитарное содержание общего имущества, благоустройство придомовой территории;

6.1.2. Организация предоставления коммунальных услуг, потребляемые общим имуществом (в том числе местами общего пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, наружная подсветка здания, электроснабжение инженерных систем и оборудования, в том числе лифтов, насосов и т.п., отопление мест общего пользования, технических этажей, техподполья, помещений ОДС и службы консьержей, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, а также теплопотери и потери воды;

6.1.3. Организация предоставления коммунальных услуг (теплоснабжение (отопление), электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализование)) – в соответствии с пунктом 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ.

6.1.4. Благоустройство придомовой территории, санитарное содержание общего имущества;

6.1.5. Домофонная связь;

6.1.6. ТВ-антенна;

6.1.7. Содержание и управление шлагбаумами.

6.1.8. Взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (по отдельному расчету либо по отдельной строке в квитанции-счете). Если *отдельно данный платеж в платежных документах, представляемых Управляющей организацией, не выделен, то по настоящему подпункту оплата не производится;*

6.2. Размер ежемесячного платежа:

6.2.1. За услуги по содержанию и управлению шлагбаумами, за услуги по обслуживанию домофонной связи, за услуги по обслуживанию ТВ-антенны устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

6.2.2. За организацию предоставления коммунальной услуги отопление и горячее водоснабжение мест общего пользования – исходя из централизованно установленного тарифа;

6.2.3. За услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, по тарифам, установленным уполномоченным органом местного самоуправления.

6.2.4. За организацию вывоза твердых коммунальных отходов из расчета текущего действующего тарифа, установленного уполномоченным органом за 1 кв. м. общей площади Помещения за 1 календарный месяц.

6.3. Собственник уплачивает Управляющей организации платежи в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Приложение №3 (за организацию предоставления соответствующих коммунальных услуг):

- за водоснабжение, водоотведение, отопление Помещения – по централизованно установленным тарифам, в том числе по показаниям квартирных приборов учета (в случае их ввода в эксплуатацию), за электроснабжение Помещения – в соответствии с показаниями прибора учета. При наличии прямых договоров Собственников с Ресурсоснабжающими организациями, плата за потребленные коммунальные услуги вносится Собственниками соответствующим Ресурсоснабжающим организациям;

- за электроснабжение мест общего пользования и общедомовых систем – в соответствии с показаниями соответствующих приборов учета (*включая размер превышения над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления*) на общедомовую нагрузку исходя из доли Собственника в общей долевой собственности;

- за холодное водоснабжение и водоотведение мест общего пользования.

6.4. Указанный размер платежей подлежит обязательному изменению Управляющей организацией, в случае изменения региональных цен и тарифов уполномоченными государственными и муниципальными органами, в том числе в случае изменения законодательства Московской области.

6.5. Потребление электроэнергии оплачивается Собственником по установленным тарифам согласно показаниям счетчика потребления электроэнергии, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

6.6. Участие Собственника в расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется соразмерно его доле в праве общей собственности на это имущество.

6.7. Оплата оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц; счет - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени (штрафных санкций). Расчетным периодом является один календарный месяц.

6.8. В случае неполучения Собственником платежных и расчетных документов от Управляющей организации Собственник обязан произвести оплату в сроки, указанные в пункте 6.12. настоящего Договора, в соответствии с последним расчетом, полученным Собственником от Управляющей организации либо в соответствии с тарифами, опубликованными Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим Договором.

Платежные и расчетные документы доставляются Управляющей организацией в почтовый ящик, относящийся к Помещению Собственника, в данном жилом доме.

Неполучение Собственником счета (счета-извещения или другого расчетного документа) не является основанием для освобождения Собственника от ответственности за просрочку платежей.

6.9. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший платежи, установленные в соответствии с пунктом 6.1. и 6.2. настоящего Договора, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставяемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с пунктом 6.1. Договора.

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

6.11.. В случае изменения тарифов и ставок на оплату энергоресурсов, коммунальных и прочих услуг органами власти, государственными, муниципальными и иными организациями, в связи с увеличением (уменьшением) фактических расходов Управляющей организации по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, в том числе в связи с увеличением из-за повышения тарифов расходов на освещение, электроснабжение, отопление, водоснабжение мест общего пользования и иного Общего имущества (в том числе инженерного оборудования), производить перерасчет ежемесячных платежей Собственников, известив их об этом в порядке, предусмотренном пунктом 8.6. настоящего Договора

6.12 Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за отчетным месяцем. Датой платежа считается дата поступления денег на расчетный счет (в кассу) Управляющей организации.

Не требуется переоформления настоящего Договора либо внесение в него изменений и дополнений в случае централизованного изменения тарифов на услуги, указанные в пунктах 6.1.1-6.1.7 настоящего Договора.

6.13. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

6.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 рабочих дней со дня выставления счета.

6.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации 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 помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.16. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за организацию предоставления отдельных видов коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством. Перерасчет платы за содержание, эксплуатацию, ремонт и управление общим имуществом Собственников не производится.

6.17. При отсутствии индивидуальных приборов учета холодной, горячей воды, тепловой энергии в помещениях отдельных или всех Собственников, расчет платежей производится по установленным нормативам.

6.18. В случае, если Собственник не допустил представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учета в нарушение пункта 5.3.15. настоящего Договора, Управляющая организация делает расчет потребления коммунальных услуг за расчетный период исходя из нормативов потребления, установленных в соответствии с действующим законодательством.

6.19. До момента передачи Застройщиком помещения Собственнику в соответствии с пунктом 6 части 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ плату за соответствующее помещение (и долю в общем имуществе Собственников) в соответствии с настоящей статьей уплачивает Застройщик.

6.20. Собственник обязуется сохранять платежные документы (за текущий и истекший год) об оплате работ и услуг по настоящему Договору в целях сверки платежей и расчетов. Ежегодно в срок до 31 января года, следующего за отчетным, стороны настоящего Договора обязуются произвести сверку расчетов, для чего Собственник должен прибыть в бухгалтерию Управляющей организации в приемные часы с соответствующими платежными документами.

7. Ответственность сторон

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

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, несет Управляющая организация.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере и в порядке, предусмотренном пунктом 6.9. настоящего Договора. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация проводит соответствующую проверку с составлением акта, производит перерасчет коммунальных платежей.

В случае отказа Собственника от подписания акта проверки либо в случае невозможности установить контакт с Собственником об этом делается отметка в акте с подтверждением не менее чем двух свидетелей, которые также подписывают акт проверки. В этом случае акт проверки высылается Собственнику в течение семи рабочих дней по почте.

7.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о предстоящей смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.8. Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством.

7.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.11. 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.

8. Осуществление контроля за выполнением условий договора и особые условия

8.1. Контроль за выполнением управляющей организацией условий настоящего договора осуществляется Собственником путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- получения от ответственных лиц Управляющей организации в установленные законодательством сроки информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- подачи в письменном виде претензий и прочих обращений;
- составления двухсторонних актов о нарушении условий настоящего договора в порядке определенном действующим законодательством РФ;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль, надзор (Государственная жилищная инспекция Московской области, Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области, органы прокуратуры РФ и т.д.);
- рассмотрения отчета управляющей организации предоставляемого Собственнику, Совету многоквартирного дома ежегодно в течение первого квартала текущего года о выполнении договора управления за предыдущий год.

8.2. Ежегодный отчет предоставляется Собственнику путем его размещения в течение последней недели последнего месяца первого квартала текущего года на официальном сайте в сети Интернет определяемом уполномоченным органом государственной власти для раскрытия информации о деятельности управляющих организаций и в том же объеме в письменной форме на стенде в помещении Управляющей организации доступном для ознакомления в течении рабочего дня.

Ежегодный отчет предоставляется Совету многоквартирного дома путем вручения председателю Совета многоквартирного дома либо направляется почтовым отправлением в адрес председателя Совета многоквартирного дома в течение последней недели последнего месяца первого квартала текущего года.

В случае отсутствия в течении первой недели первого месяца второго квартала текущего года, возражений Собственника или председателя Совета многоквартирного дома оформленных в письменном виде и направленных в адрес Управляющей организации, относительно предоставленного отчета, все обязательства Управляющей организации по настоящему договору считаются исполненными, работы (услуги) принятыми, принятый Собственником в установленном настоящим договором порядке отчет, имеет силу подписанного сторонами акта приема-передачи всех работ (услуг) предусмотренных настоящим договором.

8.3. Положения настоящего договора в части организации и предоставления со стороны Управляющей организации коммунальных услуг применяются в полном объеме в случае отсутствия заключенных между Собственником и ресурсоснабжающими организациями прямых договоров в соответствии с пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ. При наличии заключенных между Собственником и ресурсоснабжающими организациями договоров на организацию и предоставление коммунальных услуг, положения настоящего договора применяются в объеме и в пределах компетенции, отнесенных законом к Управляющей организации.

8.4. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. В регистрации жалобы (заявления) собственнику не может быть отказано. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей компанией в течение одного месяца со дня регистрации такой претензии.

8.5. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение одного месяца от дня, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8.6. Управляющая организация не несет ответственности за действия своих сотрудников в случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Управляющей организации (в частности, через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на Собственнике.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий договор заключается на срок 2 года и вступает в силу с даты принятия общим собранием собственников помещений решения о его заключении. По истечении указанного срока, если собственниками помещений в установленном законом порядке не будет принято иное решение, Договор считается продленным на новый срок.

10.2. Началом срока исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является дата заключения настоящего договора.

10.3. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.4. Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате услуг фактически оказанных Управляющей компанией в период действия данного Договора.

10.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания по заявлению Собственника о перечислении на указанный им банковские реквизиты перечисляет Собственнику излишне полученные ею денежные средства.

11. Прочие условия

11.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

11.2. В случае изменения наименования, организационно-правовой формы или иных реквизитов, Сторона обязана в течение 15 рабочих дней письменно уведомить другую Сторону о произошедших изменениях. При этом перезаключение действующего Договора или заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

11.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны.

11.4. Приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение №1 «Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Химки, ул. Совхозная д.2.
- Приложение №2 «Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома».
- Приложение №3 «Расчет платежей собственника».
- Приложение №4 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Химки, ул. Совхозная д.2.»

12. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

Собственник:

**Общество с ограниченной ответственностью
«ТЕХНОКОМ»**

Адрес местонахождения:

141406, г. Химки, ул. Совхозная, д. 7

Почтовый адрес (для направления

корреспонденции): 141406, Московская область,

Химки-6, а/я № 2

ОГРН 1067757981928,

ИНН/КПП 7743614892 / 770101001

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810838000106678 в ПАО СБЕРБАНК,

г.МОСКВА

К/с 30101810400000000225 БИК 044525225

(Зайцев В.В. Председатель Правления)

Состав
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Московская область, городской округ Химки, ул. Совхозная, дом 2

1. Межквартирные лестничные площадки;
2. Вестибюли;
3. Крыльцо;
4. Тамбур;
5. Подъезды;
6. Лестницы;
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений;
8. Лифтовые холлы;
9. Лифты;
10. Лифтовые и иные шахты;
11. Коридоры;
12. Технические этажи;
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
14. Крыши;
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, в том числе фасады здания, межквартирные перегородки;
16. Служебные помещения;
17. Кладовые;
18. Подсобные помещения;
19. Диспетчерская;
20. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
21. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории;
22. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке;
23. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.
24. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из элементов, перечень которых определен в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» (Далее – ПП РФ от 13.08.06г. № 491)
25. Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из элементов, перечень которых определен в ПП РФ от 13.08.06г. № 491.
26. 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.
27. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из элементов, перечень которых определен в ПП РФ от 13.08.06г. № 491.

Управляющая организация:

Собственник:

(Зайцев В.В. Председатель Правления)

()

ПРАВИЛА
пользования общим имуществом многоквартирного дома

I. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

Настоящие Правила распространяются на собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, членов их семьи, а также лиц, проживающих в квартирах, либо использующих нежилые помещения (далее – жильцы) и определяют порядок пользования общим имуществом многоквартирного дома в целях обеспечения его сохранности, целостности, надежности и безопасности.

1.1. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирных домов жилого дома, обеспечивающие благоприятные условия для пользования жильцами жилыми (нежилыми) помещениями, местами общего пользования, а также придомовой территорией.

1.2. Собственник обязан своевременно вносить плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также иные коммунальные платежи.

1.3. Управляющая организация имеет право:

1.3.1. Осуществлять контроль за соблюдением жильцами настоящих Правил;

1.3.2. Пресекать попытки жильцов нарушения целостности, сохранности, незаконного хищения (присвоения), порчи общего имущества многоквартирного дома;

1.3.3. Взыскивать с жильцов, виновных в нарушении целостности, сохранности, утрате или порче общего имущества многоквартирного дома, стоимость указанного имущества и иные убытки, возникшие у Управляющей организации в связи с приобретением, восстановлением целостности, ремонтом или наладкой работы общего имущества;

1.3.4. Ограничивать пользование общим имуществом (мусоропроводы, лифты, лестницы, балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений и проч.) в случае проведения планово-предупредительного ремонта или работ по техническому обслуживанию общего имущества, возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций, стихийных бедствий и иных ситуаций, создающих угрозу жизни, здоровью или имуществу жильцов;

1.3.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома (технические этажи, служебные помещения, диспетчерские и проч.) для размещения рабочих мест сотрудников, осуществляющих управление многоквартирными домами, в том числе для осуществления приема и обслуживания жильцов и посетителей, работы бухгалтерии, паспортного стола, и технического персонала, осуществляющего обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирных домов, с правом создавать и регистрировать по адресу местонахождения общего имущества многоквартирного дома обособленные подразделения, использовать адрес местонахождения общего имущества многоквартирного дома в качестве юридического адреса Управляющей организации в порядке, установленном законодательством, а также для получения (направления) почтовой корреспонденции;

1.3.6. Использовать общее имущество многоквартирного дома (подвалы, чердаки, подсобные помещения, земельный участок) для размещения контейнеров для хранения инвентаря, оборудования и иного имущества Управляющей организации, необходимого для надлежащего обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества многоквартирных домов;

1.3.7. Ограничивать доступ посторонних лиц в помещения, в которых размещены внутридомовые инженерные системы электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, системы вентиляции и лифтовое оборудование, а также в иные помещения, не предназначенные для свободного доступа.

1.3.8. Контролировать своевременность и полную оплату жильцами услуг Управляющей организации и иных коммунальных платежей;

1.4. Управляющая организация обязана:

1.4.1. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома;

1.4.2. Проводить работы по санитарной уборке и очистке общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в том числе по уходу за зелеными насаждениями;

1.4.3. Проводить комплекс мероприятий по обеспечению и соблюдению требований пожарной безопасности, предусмотренных действующим законодательством;

1.4.4. Информировать жильцов об ограничении пользования общим имуществом, в случаях, предусмотренных п.3.4. настоящих Правил, путем размещения объявлений на информационных досках с указанием причины и срока ограничения;

1.4.5. Немедленно принимать меры по устранению аварий и неисправностей общего имущества многоквартирного дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности жильцов;

1.5. Собственник имеет право:

1.5.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома и придомовой территории, не нарушая права, свободы и законные интересы других жильцов;

1.5.2. Получать информацию об объемах выполняемых Управляющей организацией работ и услуг, по техническому, санитарному и противопожарному состоянию общего имущества многоквартирного дома, работе систем и оборудования;

1.6. Собственник обязан:

1.6.1. Соблюдать настоящие и иные Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома, устанавливаемые Управляющей организацией и направленные на обеспечение сохранности, целостности, надежности и безопасности общего имущества многоквартирного дома;

1.6.2. Своевременно и полно вносить плату Управляющей организации за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иные коммунальные платежи;

1.6.3. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома и придомовой территории;

1.6.4. Соблюдать требования пожарной безопасности, установленные действующим законодательством;

1.7. Временные ограничения:

1.7.1. Для предотвращения засорения и порчи оборудования мусоропроводов, на период проведения ремонтных работ и до принятия отдельного решения на Общем собрании, пользование мусоропроводами запрещено.

II. ПРАВИЛА ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА

1. Настоящие Правила не ограничивают права пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома (далее МКД), и устанавливают порядок въезда и выезда автотранспорта на придомовую территорию и обязательны к исполнению всеми собственниками помещений, жильцами, сотрудниками управляющей компании, ремонтно-строительными бригадами, персоналом сторонних организаций и прочими посетителями;

2. Контроль за выполнением настоящих Правил осуществляет управляющая компания, которая осуществляет управление.

3. Въезд и выезд на придомовую территорию МКД, осуществляется через шлагбаумы.

4. На придомовой территории МКД устанавливается максимальная разрешённая скорость движения автотранспорта 5 км/ч;

5. Запрещена парковка в проездах, создавая узкие места у въездных и выездных ворот;

6. Запрещена парковка автомобилей на газонах и тротуарах;

Въезд автотранспорта.

7. Автомобили осуществляют въезд на территорию жилого дома с согласия и по решению собственника соответствующего, который управляет открытием шлагбаумов телефонным вызовом на автоматический телефонный номер соответствующего шлагбаума.

8. Внесение телефонного номера, которому разрешено управление шлагбаумом, в единую диспетчерскую базу производится управляющей организацией, по заявлению собственника соответствующего помещения, на которые заключены договоры жилищно-коммунальных услуг. На каждое жилое/нежилое помещение, в диспетчерскую базу вносится 2 (двух) телефонных номеров для управления шлагбаумами.

9. *Легковые автомобили доставки (такси, курьеры, доставка груза и мебели и т.д.) допускаются собственниками только для посадки/высадки пассажиров либо погрузки/выгрузки грузов, без права парковки на территории жилого дома.*

10. *Одновременно для погрузки/выгрузки допускается не более одного грузового автомобиля к каждому подъезду МКД.*

Выезд автотранспорта

11. Автомобили осуществляют выезд с территории жилого дома также по решению собственника соответствующего, который управляет открытием шлагбаумов телефонным вызовом на автоматический телефонный номер соответствующего шлагбаума.

12. Автомобили гостей жильцов и все автомобили доставки покидают территорию дома сразу после посадки/высадки пассажиров либо погрузки/выгрузки грузов.

Специальный автотранспорт

Въезд и выезд автомобилей специальных служб: скорая помощь, МВД РФ, МЧС РФ, аварийные городского коммунального хозяйства, осуществляется беспрепятственно, путем нажатия кнопки вызова диспетчера (связь с диспетчером), расположенной на стойке шлагбаума.

III. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Работы по переустройству жилых помещений проводятся в соответствии с Жилищным кодексом РФ, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170 и в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.08.1995г. №154-ФЗ, Постановлением Главы Химкинского района Московской области «Об упорядочении проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в Химкинском районе» от 12.08.2005 г. №126.

1. Ремонтные работы проводятся в рабочие дни с 9.00 до 19.00. Днем заселения в смысле настоящих Правил и в смысле Договора на предоставление жилищно-коммунальных услуг считается днем, когда первый собственник (будущий собственник) закончит ремонтные и отделочные работы и заселится в принадлежащую ему квартиру. Данный день определяется Управляющей организацией.

2. В выходные и общегосударственные праздничные дни производство работ запрещено.

3. Допуск персонала строительных фирм и бригад в жилые помещения осуществляется по пропускам.

4. Порядок выдачи пропусков:

- владелец квартиры заключает договор на выполнение ремонтных работ со строительной организацией, имеющей соответствующие лицензии и квалифицированный персонал, и получившей аккредитацию Управляющей организации. Один экземпляр договора передается в Управляющую организацию;

- строительная организация назначает ответственного за проведение работ и представляет списки сотрудников для работы на данном объекте;

- в списке указываются Ф.И.О. рабочих, прикладываются копии паспортов и 1 фотография 3х4;

- владелец квартиры, на основании представленных списков, получает рабочие пропуска на сотрудников строительной организации;

- иностранным рабочим рабочие пропуска выдаются при предъявлении действующего разрешения на работу;

- рабочие пропуска выдаются сроком до четырех месяцев с продлением в случае необходимости (иностранному рабочему – на срок не более срока действия разрешения на работу);

5. Рабочие при проведении ремонтно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

- производить работы только в часы, указанные в п. 2.1.

- в 22.00 (19.00) покинуть дом и территорию;

- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;

- не допускать складирования строительных материалов и мусора на территории в подъезде вне контейнера;

- осуществлять перевозку грузов на лифте только в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта;

- запрещается находиться на объекте в нетрезвом виде, распивать спиртные напитки;

- не портить оборудование и имущество дома;

- не наносить ущерба имуществу жильцов;

- не причинять беспокойства жильцам;

- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарно – гигиенические правила.

В случае несоблюдения указанных правил, по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт и на нарушителя будут наложены штрафные санкции. В случае, если одно и то же лицо будет уличено в нарушении указанных правил дважды, его рабочий пропуск аннулируется и восстановлению не подлежит.

6. Собственник при проведении ремонтно-отделочных работ обязан:

- гарантировать выполнение установленных требований;

- обеспечить все необходимые условия для проведения ремонтно-отделочных работ, в том числе санитарно – гигиенические нормы (установка унитаза и умывальника производится до начала производства работ).

7. Собственник помещения несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении собственником (или нанятыми им рабочими) деятельности,

связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией жилья, в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок проведения ремонтно-отделочных работ:

- для проведения ремонтно-отделочных работ в квартире, собственник обязан предоставить проект электроснабжения квартиры и проект перепланировки или переоборудования, которые будут согласовываться в установленном порядке в процессе проведения работ в квартире.

К вопросам перепланировки относятся:

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проемов в несущих и не несущих стенах (исключая межквартирные);
- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- изменение функционального назначения помещения или отдельных его частей.
- Замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включающая переоборудование по всему зданию).

К вопросам переоборудования (переустройства) относятся установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования в помещении, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения, в том числе:

- замена (установка дополнительного) и перенос технологического, инженерного и сантехнического отопительного оборудования, и приборов (под новое функциональное назначение помещения);
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.).

К вопросам реконструкции относятся:

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций.

8.1. Собственник обеспечивает квартиру перед началом ремонта квартиры предметами гигиены (унитаз, раковина).

8.2. Собственник несет ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный зданию или иным собственникам при проведении указанными работниками данных работ.

8.3. Собственник квартиры перед началом ремонтно-отделочных работ, получает от Управляющей организации технические условия на проведение работ по дострою квартиры. Управляющая организация осуществляет технический надзор за выполнением ремонтных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами. Подрядная организация, собственник и Управляющая организация, совместно подписывают акты приема выполненных работ.

8.4. Газосварочные работы проводятся под контролем Управляющей организации с соблюдением мер пожарной безопасности, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается.

8.5. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.

8.6. Разрешается использование лифта только для подъема мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта.

8.7. При уборке строительного мусора запрещается использование лифта, мусоропровода, канализации, выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора.

8.8. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования.

8.9. Строительный мусор удаляется из здания силами и за счет Собственника в находящийся на придомовой территории контейнер, который вывозится силами Управляющей организации. Использование мусоропроводов для удаления строительного мусора не допускается. За данное нарушение Управляющей организацией взыскивается с Собственника штраф в размере от 1000 до 5000 рублей на основании акта, составленного главным инженером (начальником участка) Управляющей организации и не менее чем одним свидетелем.

8.10. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в квартире выполняется представителем Управляющей организации.

8.11. Отключение стояков отопления, холодного и горячего водоснабжения осуществляется только сотрудниками Управляющей организации.

8.12. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются сотрудниками Управляющей организации.

8.13. Собственник обеспечивает соблюдение ремонтными работниками Правил проведения ремонтно-отделочных работ.

8.14. В случае если действующим законодательством предусмотрен порядок согласования перепланировки (переустройства), то установленное законодательством согласование должно быть получено до начала ремонтно-отделочных работ, в дополнение к предусмотренным настоящими правилами согласованиями с Управляющей организацией.

IV. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

1. Переустройство системы отопления

Переделка системы отопления квартиры возможна только при наличии разработанного и согласованного проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии. Согласование проекта с Управляющей организацией обязательно. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

Для обслуживания внутриквартирной разводки системы отопления и водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу.

Запрещается производить:

- слив воды из системы отопления;
- замену материала стояков;
- установку запорной арматуры на перемычках и стояках;
- вынос отопительных приборов на лоджии и балконы;
- перенос стояков, их приближение к стенам, и перенос стояков в стены;
- устройство теплых полов от системы отопления;
- удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычек (ее приближение к радиатору);
- демонтаж гильз стояков отопления в перекрытиях;
- демонтаж перемычек на стояках.
- увеличение количества приборов отопления и секций.

Диаметр перемычки на стояке должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка.

Вновь установленные радиаторы должны быть рассчитаны на рабочее давление системы отопления не менее 16 атм.

Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по конкретным стоякам.

2. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения квартиры осуществляется в соответствии с проектом, согласованным с Управляющей организацией.

Запрещается производить:

- замену материала стояков;
- установку запорной арматуры на стояках водоснабжения;
- перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
- перенос стояков водоснабжения в стены;
- устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
- демонтировать счетчики воды, установленные на вводе труб в квартиру.

Вновь установленные водяные полотенцесушители должны быть рассчитаны на рабочее давление системы ГВС не менее 16 атм.

Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри технического шкафа.

При вводе водоснабжения в квартиру (после вводного шарового крана) – обязательна установка фильтров грубой и мягкой очистки.

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения квартиры должны соответствовать определенным государственным стандартам (техническим регламентам) и пройти сертификацию на территории РФ.

Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребенке.

3. Переустройство системы водоотведения и канализации

Монтаж системы водоотведения и канализации осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом под контролем Управляющей организации.

Запрещается производить:

- замену материала стояков канализации;
- перенос стояков канализации;
- работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- установку канализационных труб с контруклоном;
- разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).

Места врезок и прочисток должны быть организованы так, чтобы обеспечить доступ специалистов Управляющей организации к оборудованию в случае необходимости. Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

4. Обустройство теплых полов

Обустройство теплых полов в квартирах осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом.

Запрещается производить устройство теплых полов от систем горячего водоснабжения и отопления.

5. Проведение сварочных работ

Запрещается производить:

- работы без проекта;
- работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ;
- сварочные работы не аттестованным персоналом;
- сварочные работы без соблюдения комплекса мер по Технике безопасности и пожарной безопасности;
- хранение газосварочного оборудования в не отведенных и не оборудованных для этого местах.

6. Переустройство системы электроснабжения

Переустройство системы электроснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным проектом, согласованным с Управляющей организацией. В случае увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект согласовывается с местным отделением Энергонадзора.

Предельная нагрузка на 1 квартиру составляет 5,5 кВт, если иное не будет установлено в соответствии с техническими условиями и возможностями энергоснабжающей организации.

Запрещается производить:

- работы без согласованного проекта;
- работы необученным или не аттестованным персоналом;
- превышение выделенной на квартиру электрической мощности;

Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения квартиры, должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ

7. Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки

Запрещается:

- увеличение нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок;
- при использовании пропана в устройстве гидроизоляции – хранить баллоны в не определенных и не оборудованных для этого местах;
- проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

При устройстве стяжки не допускаются протечки на нижерасположенные этажи.

При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковер на стены min на 50 мм и нанести на швы гидрофобный материал.

8. Замена оконных рам, остекление балконов и изменение (установка дополнительных) любых иных наружных (фасадных) конструкций и оборудования.

Запрещается:

- выполнять работы без согласования с Управляющей организацией;
- изменять цветовое решение фасада и размеры наружных оконных и балконных блоков, цветовое решение остекления и рам;
- установка кондиционеров на фасаде. По письменному согласованию с Управляющей компанией допускается установка кондиционеров на балконе (лоджии) на внешнюю стену здания внутри балкона (лоджии).

Обязателен отвод конденсата в канализацию.

9. Использование лифтов и иного грузоподъемного оборудования в целях доставки строительных материалов и иных крупногабаритных грузов, подъем которых ограничен или запрещен Правилами.

Запрещается:

- использование пассажирских лифтов для перевозки строительных материалов и отходов
- установка лебедок или иного подъемного оборудования на фасаде здания

При использовании лифта для перевозки строительных материалов и мусора – по окончании обязательная уборка в лифте и на этаже, а также в месте разгрузки.

10. Любые другие работы, связанные с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанные с изменением или могущие повлечь за собой изменение в параметрах и качественных показателях их функционирования.

Запрещается:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы без согласования с Управляющей организацией;
- выполнять работы необученным и не аттестованным персоналом.
- увеличивать площади за счет холлов и присоединение балконов к жилой площади;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов.

11. Любые работы, связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций.

Запрещается:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы организациями, не имеющими соответствующих разрешений;
- выполнять работы необученным и не аттестованным персоналом;
- присоединять к жилой части квартиры лоджии и балконы путем разборки наружных стен либо демонтажа балконных дверей и окон, обеспечивающих утепление;
- увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений;
- присоединять к квартире площади квартир холла.

Для согласования проекта перепланировки квартиры (помещения), предоставляемого в компетентный государственный (муниципальный) орган, необходимо предоставить в Управляющую организацию план намечаемого переустройства.

12. Скрытые виды работ, которые не могут быть предъявлены по окончании ремонтно – строительных работ и работ по дострою.

Предъявлять поэтапное выполнение работ автору проекта, техническому надзору и представителю Управляющей организации для составления акта на скрытые работы.

Запрещается:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы без согласования с Управляющей организацией;
- выполнять работы необученным и не аттестованным персоналом.

РАСЧЕТ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКА

Данный расчет определяет размер оплаты Собственником услуг, предусмотренных п. 6.1. - 6.3. настоящего Договора указанного Договора.

1. Собственник оплачивает ежемесячно:

1.1) за техническое обслуживание, содержание, управление и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома из расчета текущего действующего тарифа, установленного Постановлением Администрации городского округа Химки, за 1 кв. м. общей площади Помещения за 1 календарный месяц;

(в случае если коммунальные услуги, оплачиваются несвоевременно и (или) не полностью, производится также начисление пени на не оплаченные в срок суммы, рассчитанные исходя из тарифа платы за ТО. Размер пени составляет 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа);

1.2) за организацию вывоза твердых бытовых отходов из расчета текущего действующего тарифа, установленного уполномоченным органом за 1 кв. м. общей площади Помещения за 1 календарный месяц;

1.3) за обеспечение технического обслуживания коллективной телевизионной антенны в соответствии с тарифом установленным решением собрания собственников помещений в многоквартирном доме за 1 календарный месяц;

1.4) за организацию отопления Помещения:

1.4.1. при отсутствии индивидуальных приборов учета - начисляется только в отопительный период (с 01 января по 30 апреля и с 01 октября по 31 декабря) исходя из установленного органами местного самоуправления норматива на отопление жилых помещений: (Гкал/кв.м./месяц) и централизованного тарифа (руб./за 1 Гкал) тепловой энергии, устанавливаемого ресурсоснабжающей организацией; в остальные месяцы (май, июнь, июль, август, сентябрь) плата за отопление не начисляется, если законодательством не установлено иное;

1.4.2. При наличии индивидуальных приборов учета (ИПУ) - в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354 от «06» мая 2011 года, плата начисляется по тарифам ресурсоснабжающей организации, за отопление квартиры (помещения) согласно показаниям ИПУ; и за отопление мест общего пользования, согласно показаниям общедомового прибора учета, соразмерно доле площади помещения, принадлежащего Собственнику, в общедомовой доле площадей жилых и нежилых помещений, относящихся к собственникам помещений жилого дома;

1.5) за обеспечение технического обслуживания системы домофонной связи в соответствии с тарифом установленным решением собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за 1 календарный месяц;

1.6) за организацию электроснабжения место общего пользования (МОП) - начисляется по тарифам ресурсоснабжающей организации, согласно показаниям индивидуальных и общедомовых приборов учета электричества;

1.7) за организацию горячего, холодного водоснабжения и канализование сточных вод в Помещении и МОП - начисляется по тарифам ресурсоснабжающей организации, и утвержденным Администрацией городского округа Химки Московской области, согласно показаниям индивидуальных приборов учета.

1.8) за содержание и управление шлагбаумами, в соответствии с тарифом, установленным решением собрания собственников помещений в многоквартирном доме за 1 календарный месяц;

2. Денежные средства, указанные в настоящем Приложении, перечисляются на расчетный счет Управляющей организации начиная с даты государственной регистрации права собственности, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии либо с даты подписания Акта приема-передачи квартиры (помещения), в случае, если основанием для заключения Договора на управления многоквартирным домом и организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг является Акт приема-передачи квартиры (помещения) от Застройщика.

3. Оплата за потребленные коммунальные услуги, указанные в пунктах 1.6 и 1.7 настоящего Приложения (электроснабжение, водоснабжение и канализование), производится Собственником в соответствии с показаниями квартирных приборов учета за отчетный месяц не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством.

Управляющая организация:

Собственник:

(Зайцев В.В. Председатель Правления)

()

ПЕРЕЧЕНЬ

**работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
расположенного по адресу: Московская область, городской округ Химки, ул. Совхозная,
дом 2 в счет ежемесячной платы**

Работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме складываются из технического обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, санитарного содержания зданий и придомовых территорий, организационных работ, выполняемых специалистами эксплуатационных служб Управляющей организации.

При этом перечень работ, проводимых при техническом обслуживании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, подразделяется на техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций здания и техническое обслуживание, и ремонт его инженерного оборудования.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций здания состоят из работ, способствующих предупреждению преждевременного износа жилищного фонда и сохранению заданных эксплуатационных показателей всех элементов общего пользования жилого дома:

- фундамента и стен;
- перекрытий;
- полов;
- перегородок;
- крыш и чердаков;
- водоотводящих устройств;
- окон, дверей, лестниц (кроме внутриквартирного ремонта, выполняемого за счет средств граждан).

Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования заключается в проведении работ на системах общего пользования:

- теплоснабжения (внешних и внутренних сетей, отопления и горячего водоснабжения);
- вентиляции;
- водопровода и канализации;
- пожарного водопровода;
- дымоудаления, пожаротушения, пожарной сигнализации;
- лифтового хозяйства;
- внутридомового и наружного электроснабжения, электро-, радио-, теле- и прочего оборудования (кроме работ, проводимых за счет средств населения);
- тепловых пунктов (текущий ремонт).

Работа по санитарному содержанию зданий и придомовой территории включает в себя:

- уборку прилегающих к многоквартирному дому площадей, отнесенных в соответствии с формой №8 БТИ к уборочной площади двора (асфальтовое покрытие, грунт, насаждения, газоны, оборудованные - спортивные, бельевые и прочие площадки);
- санитарную очистку зданий, уборку лестничных клеток, холлов, коридоров, мусоропроводов и других мест общего пользования;
- сбор и вывоз с территории жилого дома крупногабаритного мусора и вторичных материалов, ремонт и установку контейнеров, урн;
- установку и эксплуатацию домовых знаков и указателей наименования улиц, флагодержателей;
- проведение санитарно – эпидемиологических мероприятий (кроме работ, выполняемых за счет средств населения);
- освещение мест общего пользования строений и придомовых территорий.

Организация работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда выполняется Управляющей организацией.

Управляющая организация:

Собственник:

(Зайцев В.В. Председатель Правления)
