

**Договор
управления многоквартирным домом**

п. Совхоз имени Ленина

«____» _____ 2014г.

ЗАО «Управляющая компания Совхоз имени Ленина +», в лице **директора Гавшиной Ларисы Анатольевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая компания**, с

одной стороны, и _____

_____ ,
являющийся собственником **жилого помещения № _____** в многоквартирном доме № **21**, п. Совхоза имени Ленина, Ленинского района, Московской области, общей площадью _____ кв.м., на основании _____

от «____» _____ 201 г. № _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 20 (протокол № 20 от «15» августа 2013 года).

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также организация предоставления жилищно-коммунальных услуг *Собственникам* и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей компанией, в течение согласованного с Собственником срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению жилищно-коммунальных и прочих услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

2.3. Управление многоквартирным домом осуществляется *Управляющей компанией* в интересах *Собственников*.

3. Обязанности сторон

3.1. Стороны договора обязаны:

3.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов, и из положений настоящего Договора.

3.2. Управляющая компания обязуется:

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах *Собственника* в

соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.2.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечить организацию предоставления коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, в частности:

- предоставление жилищных услуг, в том числе: обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтовое хозяйство, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей домофонной системы) в пределах установленных норм, санитарного состояния общего имущества, включая придомовую территорию;

- предоставить *Собственнику* и лицам, проживающим в его жилом помещении, коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, электроснабжение) и предоставление услуг телевидения, системы домофонной связи, видеонаблюдения, охраны;

3.2.3. Представлять интересы *Собственников(ов)* 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.

3.2.4. 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.

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

3.2.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.7. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с планом. Текущий ремонт общего имущества проводится не реже 1-го раза в 5 лет с учетом требований *Собственников*. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится с учетом финансового обеспечения ремонта со стороны *Собственников* по решению общего собрания *Собственников*.

3.2.8. Предоставлять *Собственникам* коммунальные услуги в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления установленного качества.

3.2.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб *Собственников* многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.2.10. Информировать в письменной форме *Собственника* об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.2.11. Открывать и вести лицевые счета, домовые книги.

3.2.12. Осуществлять перерасчет платы за жилищно-коммунальные и прочие услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия *Собственника* и совместно с ним проживающих граждан в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Осуществлять начисление платы за коммунальные услуги по жилому помещению по фактически отпущенной услуге (показания прибора учета).

3.2.14. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно осуществлять учет отпущенных ресурсов, снимать показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, размещать информацию на сайте Управляющей компании; обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3-х лет.

3.2.15. Проводить проверки состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях (1 раз в 3 месяца).

2.3.16. Информировать *Собственника* о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

2.3.17. Согласовать с *Собственником* устно время доступа в занимаемое им жилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ.

3.2.18. Оказывать *Собственнику* первичную юридическую помощь по вопросам, относящимся к компетенции Управляющей компании (жилищным, регистрационным, др.)

3.2.19. Вести регистрационный учет лиц, постоянно или временно зарегистрированных в жилом помещении *Собственника*.

3.2.20. Рассматривать все претензии *Собственника*, связанные с исполнением заключенных *Управляющей компанией* Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

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

3.2.22. Письменно предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

3.2.23. По заявкам пользователей и собственников помещений оказывать услуги и выполнять работы, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, которые не составляют предмет настоящего договора и не включены в плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, оказываются и выполняются *Управляющей компанией* за дополнительную плату.

3.2.24. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном настоящим договором.

3.2.25. Обеспечить пользователей и *Собственников* помещений информацией о телефонах диспетчерской (аварийной) службы *Управляющей компании* путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах *Управляющей компании*.

3.2.26. Осуществлять выдачу справок и иных документов в пределах своих полномочий.

3.2.27. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Вносить ежемесячно и в полном объеме плату за жилищно-коммунальные и прочие услуги не позднее 15 числа следующего за расчетным периодом месяца.

3.3.2. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому *Собственником* помещению.

3.3.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в жилом помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них *Управляющей компании* или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (мусоропровод, контейнерная площадка);
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
- содержать домашних животных допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил;
- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений многоквартирного дома, включая фасад здания, поврежденный в результате несанкционированной установки кондиционера, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине *Собственника* либо других лиц, совместно с ним проживающих;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования **с 22.00 до 6.00 часов в рабочие дни и с 23.00 до 9.00 часов в выходные дни (суббота, воскресенье).**

3.3.4. При обнаружении неисправностей инженерного оборудования и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу *Управляющей компании*, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей.

3.3.5. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение:

- представителям *Управляющей компании* и подрядных организаций для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования;

- представителей *Управляющей компании* с целью сверки показаний приборов учета и наличия пломб на них;

- работникам организаций, осуществляющих содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба; работ по отключению подачи горячей воды в случае неоплаты в течение 3 месяцев *Собственником* коммунальных и прочих услуг.

3.3.6. Обеспечить сохранность существующих пломб на контрольно-измерительных приборах, находящихся в квартире.

3.3.7. Не нарушать и не изменять согласованные в установленном порядке схемы учета потребления коммунальных услуг.

3.3.8. Не использовать теплоноситель системы закрытого центрального отопления для целей горячего водоснабжения.

3.3.9. Возместить ущерб третьим лицам, причиненный по неважительной причине недопуска *Собственником* в занимаемое им жилое помещение лиц, указанных в п. 3.3.5.

3.3.10. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине *Собственника*, либо других лиц, совместно с ним проживающих.

3.3.11. Своевременно извещать *Управляющую компанию* о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, придомовой территории, жилого помещения по тел.: 8/495/548-65-36; 8/903/220-26-55 (диспетчерская служба).

3.3.12. С момента обнаружения неисправности или демонтажа прибора учета для поверки или планового (профилактического) ремонта и до момента его ремонта или установки количество израсходованной воды определяется по среднему расходу за последние 3 месяца, предшествующие расчетному периоду, а при отсутствии накопительных данных - по нормативам потребления.

3.3.13. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в *Управляющую компанию* (8/495/548-67-59).

3.3.14. При наличии индивидуального (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания *Управляющей компании* или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.3.15. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные (квартирные), комнатные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям [законодательства](#) Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.16. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет *Собственника*, индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав *Управляющую компанию* о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.17. Допускать представителей *Управляющей компании* (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с *Управляющей компанией* время.

3.3.18. Допускать *Управляющую компанию* в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных *Собственником* *Управляющей компании* сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.19. При просрочке оплаты жилищно-коммунальных услуг по требованию *Управляющей компании* оплатить пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.3.20. Проводить за свой счет текущий и капитальный ремонт лоджий не входящих в состав общего имущества, согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.21. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.22. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением *Управляющей организацией* обязанностей по настоящему договору.

3.3.23. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование

третьим лицам согласовать с *Управляющей компанией* порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

3.3.24. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту жилого помещения, а также инженерных устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить в письменном виде *Управляющую компанию* о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

3.3.25. Предоставить в *Управляющую компанию* копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.26. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.27. Сообщать *Управляющей компании* контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к жилым и нежилым помещениям многоквартирного дома в случае аварийной ситуации.

3.3.28. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

3.3.29. При проведении *Собственниками* работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно оплачивать вывоз строительных отходов, нести расходы по вывозу строительного мусора.

3.3.30. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным [законодательством](#) Российской Федерации.

3.4. Собственник не вправе:

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения *Собственников*;

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения *Управляющей компании*.

3.4.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

3.4.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.4.5. Несанкционированно подключать оборудование *Собственника* к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4. Права сторон

4.1. Управляющая компания имеет право:

4.1.1. Требовать от *Собственника* внесения платы за потребленные и предоставленные жилищно-коммунальные и прочие услуги.

4.1.2. Предупреждать *Собственника* и принимать меры, в рамках действующего законодательства РФ, по устранению допущенных *Собственником* и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

4.1.3. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилом помещении *Собственника*, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.1.4. Требовать от *Собственника* внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения

4.1.5. Требовать от *Собственника* в случае несвоевременной оплаты или не оплаты жилищно-коммунальных услуг уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.1.6. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств *Собственника* и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.7. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время

4.1.8. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.1.9. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

4.1.10. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

4.1.11. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.12. Информировать кредитные организации для создания базы данных по оплате *Собственниками* жилищно-коммунальных услуг через терминалы кредитных организаций.

4.1.13. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным **законодательством** Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.2.2. Требовать надлежащего исполнения *Управляющей компанией* ее обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

4.2.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающие параметрам качества и надежности.

4.2.4. Требовать в случаях и порядке, которые установлены действующим законодательством, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

4.2.5. Требовать от *Управляющей компании* проведения перерасчета за коммунальные услуги за время отсутствия *Собственника* или лиц, проживающих в его жилом помещении, не оборудованном квартирным прибором учета, при наличии основания для перерасчета и предъявления *Собственником* необходимых документов, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.6. Получать от Управляющей компании сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

4.2.7. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.2.8. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с **законодательством** Российской Федерации.

4.2.9. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение *Собственника* для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных *Собственником* сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

4.2.10. Производить за свой счет замену и ремонт внутриквартирного инженерного оборудования по согласованию с *Управляющей компанией*.

4.2.11. По согласованию с администрацией сельского поселения Совхоз имени Ленина, уведомления *Компании* производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений,

переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

4.2.12. При причинении имуществу *Собственников* ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от *Управляющей компании* организовать составление акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

4.2.13. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

4.2.14. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4.2.15. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых *Управляющей компанией* услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

4.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным **законодательством** Российской Федерации.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Порядок определения цены договора и порядок расчетов.

5.1.1. Стоимость коммунальных ресурсов определяется в соответствии с экономически обоснованными тарифами ресурсоснабжающих организаций в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2. Расчет размера платы за жилищные услуги производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.3. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

5.1.4. Начисление платы за коммунальные услуги по жилому помещению производится по фактически отпущенной услуге (показания прибора учета).

5.1.5. Плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального (квартирного) прибора учета за период не менее 1 года, а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) **в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:**

а) **в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального (квартирного) прибора учета**, либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события;

б) **в случае непредставления потребителем**, на котором лежит обязанность по передаче исполнителю показаний индивидуального (квартирного) за расчетный период, **таких показаний в установленные сроки** - начиная с расчетного периода, за который потребителем не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель предоставил управляющей компании показания прибора учета, **но не более 3-х расчетных периодов подряд;**

в) если потребитель не ответил на повторное уведомление исполнителя либо 2 и более раза не допустил исполнителя (управляющую компанию) в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные потребителем дату и время для снятия показаний, **но не более 3-х расчетных периодов подряд.**

По истечении указанного предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется исходя **из нормативов потребления коммунальных услуг.**

5.1.6. Размер платы для каждого помещения на общедомовые нужды рассчитывается согласно Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5.1.7. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту Общего имущества, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет *Управляющая компания* по настоящему договору для *Собственников* (приложение № 4). Цена договора управления может быть ежегодно пересмотрена при изменении стоимости услуг подрядных организаций, а также в связи с изменением стоимости отпускаемых ресурсов поставщиками жилищно-коммунальных услуг с учетом индексов роста цен за ЖКУ, а также с учетом установленного уровня инфляции согласно заключенному соглашению сторон.

5.1.8. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для *Собственников* при неполном или некачественном выполнении *Управляющей компанией* своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, установленными Правительством РФ.

5.1.9. Неиспользование помещений *Собственником* не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

5.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги.

5.2.1. *Собственники* вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги на расчетный счет *Управляющей компании* по единому платежному документу (по счет-квитанциям), выставляемому *Управляющей компанией* в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках, кассе *Управляющей компании* в установленные настоящим договором сроки.

5.2.2. Размер платы за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (п. 5.1.5 настоящего договора).

5.2.3. Платежные документы представляются *Собственникам* не позднее 05 числа следующего за расчетным периодом месяца.

5.2.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается - до 15 числа, следующего за истекшим месяцем.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей компании:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, *Управляющая компания* несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.2. *Управляющая компания* освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу *Собственника*, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.).

6.2. Ответственность Собственников:

6.2.1. В случае неисполнения *Собственниками* обязанностей по решению вопросов проведения текущего ремонта общего имущества и (или) неисполнения *Собственниками* обязанностей по оплате работ *Управляющей компании*, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, *Собственники* несут перед *Управляющей компанией* и третьими лицами (другими *Собственниками*), имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, *Собственник* оплачивает *Управляющей компании* пени в размере и порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. Условия освобождения от ответственности

6.3.1. *Управляющая компания* не несет ответственность:

- за ненадлежащее выполнение собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- за ненадлежащее содержание общего имущества, если *Собственники* помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления

8.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг *Управляющей компании*;
- предоставления отчетности *Управляющей компанией*;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

8.2. Лица, уполномоченные осуществлять контроль за исполнением *Управляющей компанией* обязательств по договору управления:

- инициаторы собраний;
- представитель органа местного самоуправления;
- представитель управляющей компании;
- собственник жилого помещения.

8.3. Если в указанный срок *Управляющая компания* не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

8.4. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу *Собственника* и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы *Собственника* за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия *Собственника*.

8.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей *Управляющей компании* (обязательно), *Собственника* (члена семьи *Собственника*), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

8.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для *Управляющей компании* обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания *Собственников*.

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также Соглашения к нему, оформляются дополнительными соглашениями.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским и жилищным законодательством.

9.2.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе *Собственника* в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления *Управляющей компании* о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем *Управляющая компания* должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- если *Управляющая компания* не выполняет условий настоящего Договора, решение принимается на общем собрании собственников помещений;

б) по инициативе *Управляющей компании*, о чем *Собственник* помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые *Управляющая компания* не отвечает.

9.2.2. По соглашению сторон.

9.2.3. В судебном порядке.

9.2.4. В случае ликвидации *Управляющей компании*.

9.2.5. В связи с окончанием срока действия Договора.

9.2.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

9.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между *Управляющей компанией* и *Собственником*.

9.4. Расторжение Договора не является для *Собственника* основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных *Управляющей компанией* затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.5. В случае переплаты *Собственником* средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения *Управляющая организация* обязана уведомить *Собственника* о сумме переплаты. Получить от *Собственника* распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

9.6. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе *Собственников* допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой *Управляющей компанией* при условии возмещения *Собственниками Управляющей компании* неустойки в размере 2-х месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора в месяц, следующий за месяцем, в котором расторгается настоящий договор.

9.7. При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия *Управляющая компания* производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных *Управляющей компанией* от *Собственников* в счет оплаты ими услуг, работ *Управляющей компании* по настоящему договору, над стоимостью выполненных *Управляющей компанией* работ и оказанных услуг по настоящему договору до даты расторжения договора, возвращается непосредственно *Собственникам* или по решению *Собственников* перечисляется *Управляющей компанией* лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе Общего собрания собственников.

9.8. В случае прекращения у *Собственника* права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного *Собственника* считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

9.9. Настоящий Договор может быть расторгнут *Собственником* досрочно при условии принятия общим собранием собственников дома, в котором расположено жилое помещение *Собственника*, решения о расторжении Договора, и извещения *Управляющей компании* за 2 месяца до расторжения Договора.

10. Прочие условия

10.1. В квартирах, где жилые помещения (комнаты) имеют разных собственников, кухня, ванная и туалетная комнаты, коридоры, подсобные помещения являются местами общего пользования. Все граждане, проживающие в таких квартирах, имеют равные права и обязанности по пользованию указанными помещениями и оборудованием, установленным в них.

10.2. Собранный плата за текущий ремонт общего имущества используется *Управляющей компанией* для проведения работ по текущему ремонту общего имущества согласно графику проведения ремонтов и срока действия настоящего договора.

10.3. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.4. Условия настоящего договора распространяются на *Собственников*, приобретающих право собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

10.5. Установка наружных блоков бытовых кондиционеров возможна только на специально обустроенных на фасаде многоквартирного дома местах с выводом конденсата в канализационные сети жилого помещения по проекту, согласованному Администрацией сельского поселения Совхоз имени Ленина.

10.6. В случае нарушения п.п. 3.3.28, 4.2.11., 10.5. обратиться в ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» для принятия мер, установленных действующим законодательством РФ.

10.7. В случае нарушения п. 10.5. *Управляющая компания* оставляет за собой право демонтировать установленное оборудование.

10.8. После проведения ремонтных работ *Собственник* обязан установить теплосчетчики на отопительные приборы, расположенные в жилом помещении в соответствии с действующим законодательством. Марка и тип приборов должен быть согласован с *Управляющей компанией*.

10.9.

Индивидуальные приборы учета	№ счетчика	Дата установки/введения в эксплуатацию	Дата последней поверки
ГВС			
ГВС			

ХВС			
ХВС			
ОТОП			
Электроэнергия			

11. Срок действия договора

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента оформления протокола общего собрания по выбору способа управления многоквартирным домом и заключен сроком на 5 лет.

11.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3. Настоящий договор составлен в 2х экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу. Экземпляр договора хранится у *Собственника*, второй – у *Управляющей компании*.

К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 2 - Перечень работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых за счет платы за содержание и ремонт жилых помещений (жилые дома с полным благоустройством, с лифтом, мусоропроводом, электрическими плитами, общедомовыми приборами учета).

Приложение № 3 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Приложение № 5 – Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 6 – Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования.

13. Адреса и реквизиты сторон

ЗАО «Управляющая компания совхоз имени Ленина +»

тел/факс: 8(495)548-67-59, 548-67-89

142715, Московская область, Ленинский р-н, п. Совхоз имени Ленина, д.15/1

ИНН 5003084135, КПП 500301001

Р/сч 40702810805540142843 в Ульяновском ф-ле Банка «Возрождение» (ОАО) г. Москва.

К/сч.30101810900000000181,

БИК 044525181

Собственник – _____
 паспорт серия _____ № _____, выдан _____

_____, к/п _____

Адрес проживания: _____

тел. _____

14. Подписи сторон

Директор
ЗАО «Управляющая компания
Совхоз имени Ленина +»

Собственник

_____/Гавшина Л.А./

_____/_____/

М.П.

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

<i>Перечень услуг</i>	
1.	<i>Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты благоустройства, внесение в техническую документацию изменений, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров</i>
2.	<i>Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями</i>
3.	<i>Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг в том числе: услуг холодного, горячего водоснабжения, отопления, водоотведения</i>
4.	<i>Начисление и сбор платы (прием платежей) за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, за коммунальные услуги</i>
5.	<i>Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.</i>
6.	<i>Проведение текущей сверки расчетов по начислениям и сбору ЖКУ</i>
7.	<i>Осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг</i>
8.	<i>Прием граждан (нанимателей, собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам жилищного законодательства</i>
9.	<i>Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом</i>
10.	<i>Осуществление функций по вопросам регистрации и снятия с регистрационного учета граждан по месту жительства (месту пребывания)</i>
11.	<i>Осуществление контроля за содержанием придомовой территории</i>
12.	<i>Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями</i>
13.	<i>Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения</i>
14.	<i>Производство сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов</i>
15.	<i>Осуществление планирования работ по управлению, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома с учетом его технического состояния, с последующим утверждением на общем собрании собственников помещений, дальнейшая реализация их в соответствии с установленными договором целями</i>
16.	<i>Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников</i>
17.	<i>Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора</i>
18.	<i>Решение вопросов пользования Общим имуществом</i>
19.	<i>Организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома, учет работ и услуг по текущему ремонту общего имущества</i>
20.	<i>Организация работ по устранению аварийных ситуаций</i>
21.	<i>Организация работ по реконструкции многоквартирного дома, капитальному ремонту в многоквартирном доме</i>
22.	<i>Подготовка предложений по реконструкции общего имущества</i>
23.	<i>Разработка и реализация мероприятий по ресурсоснабжению, энергоснабжению</i>
24.	<i>Ведение учета доходов и расходов поступающих средств на содержание и ремонт общего</i>

	<i>имущества</i>
25.	<i>Ведение и хранение бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетов, связанных с исполнением настоящего договора</i>
26.	<i>Осуществление перерасчета платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия граждан по месту жительства в соответствии с действующим законодательством</i>
27.	<i>Организация расчета, начисления и сбора платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, за управление многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, другие услуги</i>
28.	<i>Организация расчета, начисления и сбора платежей за коммунальные услуги, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, с последующей оплатой поставщиком коммунальных ресурсов от имени Управляющего</i>
29.	<i>Организация снятия, учета, представления и хранения показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, получение счетов и счет-фактур из организаций коммунального комплекса согласно заключенным договорам на поставку коммунальных ресурсов, обеспечение сверки расчетов с указанными организациями</i>
30.	<i>Организация систематического контроля и оценки качества поставляемых коммунальных ресурсов и услуг организаций коммунального комплекса критериям, отраженным в соответствующих договорах, ведение претензионной работы</i>
31.	<i>Организация систематического контроля и оценки качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах, составление актов с участием Собственника либо его представителя (нанимателя, арендатора помещения) при выявленных нарушениях</i>
32.	<i>Иные услуги, направленные на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, предусмотренные действующим законодательством</i>

**Перечень работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме, выполняемых за счет платы
за содержание и ремонт жилых помещений
(жилые дома с полным благоустройством, с лифтом,
мусоропроводом, электрическими плитами,
общедомовыми приборами учета)**

№ п/п	Перечень работ	Периодичность проведения работ
Раздел 1. Содержание общего имущества многоквартирного дома		
1.	Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома	
1.1.	Кровля	
	- плановые и внеплановые осмотры кровли с составлением актов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
	- проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи	по мере необходимости
	- изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	по мере необходимости
	- укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
	- промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли в местах протечки	по мере необходимости
	- прочистка внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
1.2.	Фасады	
	- плановые и внеплановые осмотры фасадов с составлением актов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- проверка состояния продухов в цоколях зданий и их заделка	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток	по мере необходимости
1.3.	Подъезды и лестничные клетки	
	- плановые и внеплановые осмотры подъездов и лестничных клеток с составлением актов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- снятие пружин на входных дверях	при подготовке к работе в весенне-летний период
	- укрепление, ремонт и замена дверных деревянных блоков в подъездах	по мере необходимости
	- утепление и мелкий ремонт входных дверей; установка пружин на входных дверях; утепление оконных проемов; замена разбитых стекол окон	при подготовке к работе в осенне-зимний период

	- укрепление металлического ограждения лестничных маршей	по мере необходимости
	- укрепление деревянных элементов лестниц	по мере необходимости
1.4.	Подвалы	
	- плановые и внеплановые осмотры подвалов с составлением актов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвалы	по мере необходимости
1.5.	Чердаки	
	- плановые и внеплановые осмотры чердаков с составлением актов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- мелкий ремонт и укрепление дверей и люков выхода на чердаки и кровлю	по мере необходимости
1.6.	Отмостки	
	- плановые и внеплановые осмотры отмосток с составлением актов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- восстановление просевших и разрушенных участков отмосток	по мере необходимости
1.7.	Внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации	
1.7.1.	Внутриквартирные системы	
	- плановые и внеплановые осмотры систем водоснабжения, отопления и канализации с обязательным отражением в журнале профилактического осмотра технического состояния	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	- ревизия или замена отсекающих вентилях холодного и горячего водоснабжения	по мере необходимости
	- уплотнение сгонов	по мере необходимости
	- устранение засоров стояков системы водоснабжения	по мере необходимости
	- визуальный осмотр, снятие показаний, составление акта (при нарушении правил эксплуатации водосчетчиков), проверка работоспособности водосчетчиков	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- опломбировка вновь установленных или замененных водосчетчиков по окончании межповерочного периода	
	- укрепление трубопроводов в местах их крепления	по мере необходимости
	- устранение течи на трубопроводах и фасонных частях	по мере необходимости
	- устранение засоров на главном стояке канализации	по мере необходимости
	- устранение течи на стояке и канализационной разводке	по мере необходимости
1.7.2.	Общедомовые системы	
	- проведение планово – предупредительных ремонтов	1 раз в год

	- детальный осмотр общедомовых систем в технических подпольях и технических этажах	1 раз в месяц
	- уплотнение соединений, устранение течи, утепление и укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, запорной и регулирующей арматуры, фасонных частей, трапов, ревизий	по мере необходимости
	- установка воздушных кранов	по мере необходимости
	- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворовых насаждений	по мере необходимости
	- прочистка сетей канализации до стенки первого канализационного колодца	по мере необходимости
	- ремонт и замена насосов	по мере необходимости
	- восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	- проведение гидравлических испытаний	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	-очистка теплообменников от накипи и отложений	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	- ремонт, наладка, промывка, испытание теплообменников	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	- регулировка и наладка систем центрального отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	- промывка системы центрального отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	- консервация системы центрального отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
	- техобслуживание общедомовых приборов учета и регулирования тепловой энергии и воды	Ежемесячно
	- плановая госповерка общедомовых приборов учета	по мере необходимости
	- ремонт и замена вышедших из строя общедомовых приборов учета и КИП и А	по мере необходимости
1.8.	Внутридомовые системы электроснабжения	
	Граница ответственности между эксплуатирующей организацией и квартирой на отходящих контактах вводных автоматических выключателей на квартиру в этажном щите	
	- плановые и внеплановые осмотры систем электроснабжения с занесением результатов в рабочий журнал осмотров	не реже 1 раза в месяц
	- составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
	- проверка крепления светильников коммунального и фасадного освещения	не реже 2 раз в год
	- протирка светильников коммунального и фасадного освещения	по мере необходимости

	- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: смена перегоревших электроламп в помещениях общественного пользования, наружного освещения; смена и ремонт выключателей; мелкий ремонт электропроводки; замена предохранителей, плавких вставок, автоматических выключателей, пакетных переключателей; электромагнитных контакторов и пускателей, реле; ремонт или замена рубильников, электродвигателей – для высотных жилых домов; замена настенных и потолочных патронов, распределительных коробок	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- визуальный осмотр видимой части заземляющего устройства, зануления; проверка состояния изоляции проводов схем вводных и распределительных устройств; проверка состояния контактных соединений	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования жилого дома, в том числе контроль за отсутствием перегрева сетей; проверка состояния аппаратов, протягивание и чистка контактов и крепежных соединений аппаратов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- при наличии общедомового электросчетчика визуальный осмотр, снятие показаний, составление акта осмотра, проверка работоспособности индивидуального электросчетчика	по мере необходимости, но не реже 4 раз в год
	- при наличии общедомового электросчетчика опломбировка вновь установленных или заменённых по окончании межповерочного периода индивидуальных электросчетчиков	по мере необходимости,
1.9.	Мусоропроводы	
	- плановые и внеплановые осмотры мусоропроводов с составлением актов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- очистка и промывка стволов мусоропроводов и их загрузочных клапанов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
1.10.	Вентканалы	
	- плановые и внеплановые осмотры вентканалов с составлением актов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	- утепление и прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
1.11.	Лифты	

	- проверка двухсторонней переговорной связи и сигналов неисправности лифта из кабины, из машинного помещения, сигналов неисправности лифта, контроля закрытия дверей, освещения, точности остановок и работы лифта по вызовам и по приказам, ограждения и надежности запираения шахты, купе кабины лифта с раздвижными дверями, автоматических замков дверей шахты и кабины с раздвижными дверями, проверка санитарного состояния крыши кабины и приямка, машинного помещения	ежемесячно и по мере необходимости по договору со специализированной организацией
	- проверка работы лифтового оборудования, установленного в машинном помещении: тормозного устройства, электромагнита тормозного устройства, канатоведущего шкива	ежемесячно по договору со специализирующей организацией
	- проверка работы оборудования кабины: подвесок, устройства слабины подъемных канатов, крыши и каркаса, башмаков кабины лифтов с раздвижными дверями, смазывающих аппаратов, подвижного пола, поста управления лифтом, привода дверей, направляющих и противовеса	ежемесячно со специализирующей организацией
	- проверка тяговых канатов, ограничителя скорости, башмаков противовеса; электроаппаратов, установленных в шахте, вызывных аппаратов; приямка лифта- очистка приямка, проверка натяжного устройства, электроаппаратов, установленных в приямке, проверка исправности ограничителя скорости; проверка электропроводки в машинном помещении и в шахте	ежемесячно со специализирующей организацией
1.12.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
	- круглосуточное диспетчерское обслуживание	Постоянно
	- локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 08-00 часов путем устранения:	постоянно, а также в выходные и праздничные дни – круглосуточно
	повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного внутридомового оборудования жилых зданий	постоянно, а также в выходные и праздничные дни – круглосуточно
	засоров канализации в жилых зданиях, включая выпуск до первого колодца	постоянно, а также в выходные и праздничные дни – круглосуточно
	повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей и в электрических щитовых	постоянно, а также в выходные и праздничные дни – круглосуточно
2.	Содержание общего имущества многоквартирного дома	
2.1.	Кровля	
	- удаление с крыш снега и наледей	по мере необходимости в зимний период
	- очистка кровли от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
2.2.	Фасады	
	- укрепление аншлагов и номерных знаков на домах	по мере необходимости
2.3.	Подъезды и лестничные клетки	
	- замена разбитых стекол окон лестничных клеток	по мере необходимости

	- уборка подъездов и лестничных клеток	согласно приложению 2
	- очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи	по мере необходимости в зимний период
2.4.	Установка общедомовых приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание	
2.5.	Подвалы	
	- соблюдение температурно-влажностного режима	Постоянно
	- дератизация и дезинсекция подвальных помещений	ежеквартально, по мере необходимости
	- уборка подвалов от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	- установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов	по мере необходимости
	- откачка грунтовых вод	по мере необходимости
2.6.	Чердаки	
	- соблюдение температурно-влажностного режима	Постоянно
	- уборка на чердаках мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.	Содержание придомовой территории	
	- уборка и очистка придомовой территории и контейнерных площадок с вывозом мусора	согласно приложению 2
	- озеленение территории, уход за зелеными насаждениями	в весенне-летний период
Раздел II. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома		
1.	Фундаменты и подвальные помещения	
	- ремонт и восстановление поврежденных участков фундаментов и стен подвала, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	
	- ремонт и восстановление вентиляционных продухов и прямков	
	- ремонт поврежденных участков отмосток вокруг дома	
	- ремонт и восстановление поврежденных входов в подвалы	
	- герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвал	
	- подсыпка песка в техподполья	
	- установка маяков на трещинах в стенах для наблюдения за деформациями	
2.	Стены и фасады	
	- герметизация стыков, элементов полносборных зданий, заделка трещин, выбоин на поверхности блоков и панелей	
	- заделка трещин, расшивка швов в кирпичных зданиях, заделка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв.м	
	- частичный ремонт и частичная окраска тамбуров и цоколей	
	- частичное утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях	
	- устранение сырости	
	- ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств, устранение завалов	

3.	Перекрытия
	- заделка швов и трещин
	- дополнительное утепление чердачных перекрытий
4.	Крыши
	- усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование замененных и добавленных элементов
	- устранение неисправностей стальных, мягких, шиферных кровель, замена водосточных труб
	- ремонт гидроизоляции и вентиляции
	- ремонт слуховых окон
5.	Оконные и дверные заполнения
	- смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений
6.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей (проектное решение)
	- восстановление или замена отдельных участков и элементов
7.	Полы
	- замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования
8.	Внутренняя отделка
	- восстановление отделки стен, потолков, оконных блоков наружных, входных и тамбурных дверей, мусоропроводов, лестничных маршей, площадок и ограждений, системы отопления в подъездах, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, окраска стен тамбуров
9.	Центральное отопление
	- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления
10.	Водопровод и канализация
	- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, включая насосные установки в жилых зданиях
11.	Электроснабжение и электротехнические устройства
	Граница ответственности между эксплуатирующей организацией и квартирой на отходящих контактах вводных автоматических выключателей на квартиру в этажном щите
	- проверка надежности присоединений электросети к магистралям, шинам, стоякам в ВРУ и в этажных щитах; замена неисправных участков электросети здания; замена поврежденных креплений электропроводки
	- ремонт или замена вышедшего из строя электрооборудования (выключателей, предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, распределительных коробок, реле, рубильников, электромагнитных контакторов и пускателей, электродвигателей - для вытяжки)
	- протирка, ремонт или замена светильников коммунального и фасадного освещения, перегоревших ламп; замена стенового или потолочного электрического патрона; проверка надежности присоединения фазного и нулевого провода к его контактам
	- ремонт или замена электрических и слаботочных щитов

	- измерение сопротивления изоляции сетей; замер нагрузок по фазам и при необходимости - перераспределение нагрузок; измерение тока короткого замыкания, измерение сопротивления контура заземления и металлосвязи с оформлением протоколов в сроки, установленные нормативными документами
	- плановый ремонт, госповерка, ремонт или замена вышедших из строя электросчетчиков на общедомовые нужды (в том числе коммунальное, фасадное освещение и лифты)
	- ремонт и поверка измерительных приборов, испытание защитных средств; экспертиза вышедших из строя электроинструментов; утилизация ртутьсодержащих ламп
12.	Вентиляция
	- восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции
	- прочистка вентканалов в квартирах
13.	Лифты
	- ремонт следующего электрооборудования для обеспечения работоспособности лифта, а также поддержания его эксплуатационных показателей: электродвигатель и редуктор главного привода, шкаф управления лифтом, трансформаторы, электропроводка в клеммной коробке, электроаппараты на крыше кабины, подвесной кабель, противовес, подвеска и каркас противовеса, электроаппараты, установленные в шахте, этажные переключатели, конечный выключатель лифта с автоматическим приводом, буферное устройство, электропроводка вводного рубильника
	- проведение технического освидетельствования на лифтовом оборудовании
	- проведение электроизмерительных работ на лифтовом оборудовании
14.	Мусоропроводы
	- восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств
15.	Отмостки
	- ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток
16.	Внешнее благоустройство
	- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
	межквартирные лестничные площадки
	лестницы
	чердак
	технический подвал
	другое
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	несущие стены
	плиты перекрытий
	балконные и иные плиты
	другое
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения, в том числе:
	окна помещений общего пользования
	двери помещений общего пользования
	перила
	парапеты
	другое
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения, в том числе:
	система трубопроводов:
	водоснабжения, включая:
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	- другое
	водоотведения, включая:
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	- другое
	отопления, включая:
	- стояки
	- обогревающие элементы
	- регулирующая и запорная арматура
	другое
	система электрических сетей, включая:
	вводно-распределительные устройства
	этажные щитки и шкафы
	осветительные установки помещений общего пользования
	силовые установки
	электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии
другое	
общедомовые приборы учёта:	
воды	
ИТП (узел учета тепловой энергии, теплообменники.)	
щит управления, повысительные насосы, термометры, манометры, запорная арматура, станция холодного водоснабжения (повысительные насосы, щит управления, термометры, манометры, запорная арматура, станция пожаротушения (насосы, щит управления, термометры, манометры,	

	запорная арматура)
	электрической энергии
	механическое оборудование, включая:
	двери лифтовой шахты
	сетка лифтовой шахты
	другое
7.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома

n/n	Наименование услуги	Ед. измерения	Стоимость услуг (с НДС), руб.
1.	Плата за жилое помещение:		
1.1.	Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со всеми удобствами (с лифтом и мусоропроводом, противопож. системой, с эл. плитами).	руб/кв.м.	39,01
3.	Размер платы за коммунальные услуги, в т.ч.		
3.1	Холодное водоснабжение	руб.на 1 чел. в месяц куб.м.	<u>106,37</u> <u>24,12</u>
3.2.	Горячее водоснабжение		<u>351,89</u> <u>110,31</u>
3.3.	Водоотведение		<u>184,29</u> <u>24,25</u>
3.4.	Отопление	руб./ кв.м. общ. площади жил. помещ.	24,57
3.5.	Электроэнергия		
	Одноставочный тариф	руб/кВт.ч.	2,93
	Тариф, дифференцированный по двум зонам суток		
	Дневная зона	руб/кВт.ч.	3,37
	Ночная зона	руб/кВт.ч.	1,14
4.	Дополнительные услуги		
4.1.	Видеонаблюдение		195
4.2.	Охрана		500
4.3.	Домофонная сеть		60

Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2013г № 150-Р, от 20.12.2013г. № 152-Р, от 20.12.2013г. № 151-Р, от 13.12.2013г. № 144-Р, Решение Совета Депутатов муниципального образования сельское поселение Совхоз им. Ленина Ленинского муниципального района Московской области № 5/2 от 27.05.2014г.

1. Содержание и ремонт (услуги управляющей компании) – 28,55 руб./кв.м:

- содержание придомовой территории; санитарное содержание общего имущества; содержание мусоропроводов; обслуживание лифтового хозяйства; текущий ремонт; техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов; услуги по управлению.

2. Содержание и ремонт (услуги сторонних организаций) – 10,46 руб./кв.м.:

- освещение общего имущества; техническое и аварийное обслуживание лифтового хозяйства; очистка вентканалов; противопожарные мероприятия; дератизация и дезинсекция; вывоз и захоронение ТБО и КГМ.

**Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома
по состоянию на 01.12.2014г.**

1. Адрес многоквартирного дома п.Совхоз им. Ленина, д.№21;
2. Серия, тип постройки ;
3. Год постройки 2014;
4. Этажность 17;
5. Количество квартир 168
6. Общая площадь многоквартирного дома 14154,9 м²;
7. Общая площадь жилых помещений 10472 м²;
8. Общая площадь нежилых помещений 3682,9 м²;
9. Степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта -;
11. Площадь земельного участка придомовой территории - м².

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество <u>-</u> шт.	
Межквартирные лестничные площадки	Количество <u>-</u> шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта <u>-</u> шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей <u>74</u> шт.	Количество лестниц, требующих ремонта <u>-</u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт <u>4</u> шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта <u>-</u> шт.
Коридоры	Количество <u>36</u> шт.	Количество коридоров, требующих ремонта <u>-</u> шт.
Технические этажи	Площадь <u>717,5 м²</u> Материал пола - бетон В7,5	Санитарное состояние <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Перечень установленного инженерного оборудования: ИТП (узел учета тепловой энергии, теплообменники 3 шт.) щит управления, повысительные насосы – 3 шт, термометры, манометры,запорная арматура), станция холодного водоснабжения (повысительные насосы – 3 шт., щит управления, термометры, манометры, запорная арматура), станция пожаротушения (насосы-2 шт., щит управления,	Санитарное состояние <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности <u>удовлетворительное</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: -

	термометры, манометры, запорная арматура)	
Кровля	Вид кровли <u>плоская</u> (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли <u>рубетекс</u> Площадь кровли <u> </u> м ²	Характеристика состояния <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать) - площадь крыши, требующей капитального ремонта <u> </u> м ² ; - площадь крыши, требующей текущего ремонта <u> </u> м ²
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования <u>94</u> шт. из них: - металлических <u>86</u> шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта <u> </u> шт., из них - деревянных <u> </u> шт.; - металлических <u> </u> шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования <u>32</u> шт.,	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта <u> </u> шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество <u>4</u> шт. В том числе: грузовых <u>2</u> шт.	Количество лифтов, требующих: - замены <u> </u> шт.; - капитального ремонта <u> </u> шт.; - текущего ремонта <u> </u> шт.
Мусоропровод	Согласно проекта	Количество запорной и регулирующей арматуры, требующих: - ремонта <u> </u> шт.; - замены <u> </u> шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество <u>8</u> шт. В том числе: -подпор воздуха в пассажирские шахты лифтов (ПД1, ПД3) -подпор воздуха в грузовые шахты лифтов (ПД2, ПД4) -дымоудаление из коридоров (ВД1, ВД2) - вентиляция жилого дома (В1, В2)	Количество вентиляционных систем, требующих: - замены <u> </u> шт.; - капитального ремонта <u> </u> шт.; - текущего ремонта <u> </u> шт.
Радиаторы в местах общего пользования	Количество <u>36</u> шт.	требуют замены <u> </u> шт.
Насосы подкачки воды	Количество <u>5</u> шт. В том числе: насос циркуляционный системы отопления - <u>2</u> шт; насос подпиточный - <u>2</u> шт; насос циркуляционный системы ГВС - <u>1</u> шт; повысительный насос холодной воды типа - <u>3</u> шт;	Количество светильников, требующих замены <u> </u> шт. Количество светильников, требующих ремонта <u> </u> шт. Замена при выходе из строя.
Коллективные	- теплосчетчик ТЭМ-ВКТ-7	Указать дату следующей поверки для каждого

приборы учета	двухсистемный (подача + расходомер V) - водосчетчик ХВС - водосчетчик ГВС	прибора учета: согласно тех. паспорту.
Оборудование	Наименование : приборы учета тепловой энергии отопления и ГВС, водосчетчики ГВС и ХВС, счетчик электроэнергии, насосы подкачки, запорная арматура систем отопления, ГВС, ХВС, системы вентиляции и дымоудаления.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Необходим профилактический ремонт насосов повысительной станции ХВС. 2. Необходима химическая промывка теплообменников. 		

Главный инженер

В.Ю. Фомин

Директор

Л.А.Гавшина

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,
устройств и оборудования
между Управляющей компанией и Собственником

Настоящий акт составлен между ЗАО «Управляющая компания Совхоз имени Ленина +», в лице Директора Гавшиной Ларисы Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", с одной стороны, и _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем "Собственник" о нижеследующем:

1. *Управляющая компания* несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых (обслуживающих более одного помещения в многоквартирном доме) инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении *Собственника*, до первой запорной арматуры включительно (кран или вентиль на стояке).

1.1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между *Управляющей компанией* 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. *Собственник* несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении *Собственника*, после запорной арматуры (первый кран или вентиль на стояке).

4. *Собственник* обязуется:

4.1. обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении *Собственника*, не допускать их повреждения.

4.2. своевременно информировать *Управляющую компанию* о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении *Собственника*.

4.3. обеспечивать беспрепятственный допуск работников *Управляющей компании* к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию, находящимся в помещении *Собственника*.

5. 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*.

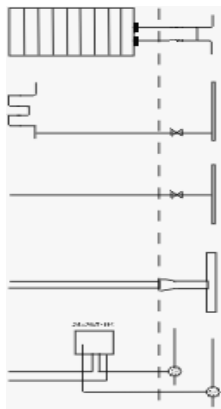
6. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности *Управляющей компании*, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных *Собственником* за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

7. В случае ограничения *Собственником* доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности *Управляющей компании*, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств *Собственника*

8. При привлечении *Собственником* сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности *Собственника* и/или *Управляющей компании*, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других *Собственников*, имуществу *Управляющей компании* или третьих лиц, несет *Собственник*. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств *Собственника**.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается *Собственником* дополнительно после выставления *Управляющей организацией* соответствующего счета.

ПРИМЕЧАНИЕ: В данном приложении необходимо учитывать благоустройство и схемы инженерных коммуникаций и оборудования конкретного многоквартирного дома.



В соответствии с Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утв. Постановлением Правительства РФ 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.

Обогревающие элементы (радиаторы), находящиеся внутри квартир, входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

В случае самостоятельной замены приборов отопления ответственность определяется по следующей схеме:

Отопление

до контргайки радиатора отопления в помещении

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

Директор
ЗАО «Управляющая компания
Совхоз имени Ленина +»

Собственник

_____/Гавшина Л.А./

_____/_____/

М.П.