

Договор № _____
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Благовещенская, д.3

г.Мытищи

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальное объединение «Берег», ИНН 5029041305, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Климова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____

(полные фамилия, имя, отчество Собственника)

являющийся (щиея) Собственником (ами) жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью _____ кв.м, расположенной на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: **Московская область, г. Мытищи, ул. Благовещенская, д. 3** на основании свидетельства о государственной регистрации права или выписки из ЕГРН от « ____ » « ____ » 20__ г.

(правоустанавливающий документ на помещение в многоквартирном доме)

именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Извещения, уведомления, предложения, требования и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) Стороны могут направлять по факсу, электронной почте или другим способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

Сообщения влекут гражданско-правовые последствия для Стороны, которой они направлены, с момента их доставки указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Конституцией РФ, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Постановлениями Правительства Российской Федерации:
- от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- Законом Московской области №191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области»,
- Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Законами Московской области;
- нормативно-правовыми актами Московской области, Распоряжением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области «Об утверждении Стандартов по управлению многоквартирными домами в Московской области», Уставом городского округа Мытищи, Постановлениями и Распоряжениями Главы городского округа Мытищи, локальными актами Управляющей организации, иными актами, составляющими законодательство РФ.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников за плату, указанную в разделе 4 Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Московская область, г. Мытищи, ул. Благовещенская, д.3** (далее – МКД), включающий оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в Приложении № 1 к Договору, предоставление коммунальных услуг Собственнику, а так же иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, указанную в Договоре.

2.2. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения в Многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана :

3.1.1. Приступить к управлению МКД и осуществлять управление Общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника с учетом износа многоквартирного дома и фактически полученных средств от Собственника.

3.1.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций оказывать Собственникам услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 2 к Договору, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома в объеме фактически полученных средств от собственников.

3.1.3. От своего имени и за счёт средств собственников заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных услуг и приём бытовых стоков, и предоставлять коммунальные услуги Собственнику в необходимых объемах, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством, количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учёт, предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных действующим законодательством РФ. Перечень предоставляемых коммунальных услуг указан в Приложении № 3.

3.1.4. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственников заявки по телефонам, 8-495-786-42-33, 8-963-963-00-17, электронной почте

oobereg@mail.ru.

3.1.5. Устранять аварии на общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме и обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других.

3.1.6. На основании заявки Собственников, направлять своего представителя для составления акта осмотра Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме или помещения Собственника.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке в офисе Управляющей организации по адресу: г. Мытищи, Новомытищинский проспект, д.43, корпус 5. По письменному обращению Собственников знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Информировать Собственников:

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;
- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ниже качества, чем предусмотрено Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором - в течение одних суток с момента обнаружения недостатков.

Официальным уведомлением (информированием) Собственников, не требующим дополнительного извещения, является размещение соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации и/или уполномоченного органа власти в сети Интернет, информационных стендах дома, а в случае их личного обращения – лично.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.11. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт помещений собственников.

3.1.12. Информировать в письменной форме (в т.ч. и на информационных стендах в подъездах дома) Собственников об изменении размера платы за Помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.13. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийной службы, надзорных органов, органов местного самоуправления, путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.14. Осуществлять по заявлению Собственников ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета с составлением и подписанием соответствующего акта.

3.1.15. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети Internet: www.gkobereg.ru, на стендах в подъездах дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В отчете указывается информация о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а так же информация, раскрытие которой в

соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственникам или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта Общего имущества в порядке определенном Законодательством Российской Федерации.

3.1.18. Организовать и вести прием собственников и (или) полномочных представителей собственников по вопросам, касающимся настоящего Договора. Информацию о месте и времени приема размещать на стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации и на официальном сайте в сети Интернет.

3.1.19. Не допускать использования Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, использования коммунальных ресурсов не по назначению, без соответствующих решений общего собрания собственников.

3.1.20. В случае передачи многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, в управление вновь выбранной управляющей организации подготовить отчет по исполнению договора управления, на дату передачи дома.

3.1.21. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

3.1.22. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников помещений дома.

3.1.23. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственникам по их требованию, в течение 3 рабочих дней со дня обращения, возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение 3 лет.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям. При этом Управляющая организация обязана осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.2.2. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.3. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.4. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных (исправных и поверенных) приборов учета по фактическому потреблению.

3.2.5. При несвоевременной и (или) неполной оплате жилищно-коммунальных услуг взыскивать с Собственников сумму неплательщиков, а также пени в размере, установленном действующим законодательством.

3.2.6. Требовать от Собственников, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) за содержание помещения и коммунальные услуги меньше, чем размер платы, установленной Договором, доплаты Собственниками оставшейся части в согласованном порядке.

3.2.7. Требовать внесения платы от Собственников в случае не поступления платы от нанимателя или арендатора в установленные законодательством и Договором сроки.

3.2.8. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с неплательщиков сумму основного долга и пени.

3.2.9. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственникам по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственников по согласованию с **Собственником** и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. Заключать с соответствующей организацией договор на организацию начисления платы за жилые и нежилые помещения Собственников, коммунальные и прочие услуги Собственникам помещений Многоквартирного дома.

3.2.12. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (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;

3.2.13. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственниками сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более разрешенной мощности установленной проектной документацией на многоквартирный дом);

в) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень Общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

д) незамедлительно и за свой счет вывозить строительные отходы, образовавшиеся в процессе ремонта помещения собственника;

е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, Общего имущества в Многоквартирном доме;

з) при производстве ремонтных работ в помещениях Собственника не создавать повышенного шума в дни и часы, установленные законодательством РФ;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, и работ, затрагивающих Общее имущество в Многоквартирном доме;

к) не использовать мусоропровод для любого вида мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

л) не использовать Общее имущество, включая придомовую территорию, Многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания собственников Многоквартирного дома и действующего законодательства;

м) незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в Управляющей организации или в круглосуточной объединенной диспетчерской службе Управляющей организации;

н) в целях соблюдения правил пожарной безопасности обеспечить свободный доступ к помещениям общего пользования, не закрывать на ключ двери межквартирных коридоров, не пользоваться и не хранить взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы.

о) не вправе самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке Помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о смене собственника помещения: Ф.И.О. нового собственника и дату вступления в свои права. Представить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения или иной документ, подтверждающий право собственности на занимаемую жилую площадь;

- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых и нежилых Помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в жилом и нежилом Помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.4. Обеспечить доступ представителя Управляющей организации в принадлежащие Собственникам помещения для проверки показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки пломб в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.5. При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учёта ежемесячно, согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, собственник, **в период с 23-го по 25-е число текущего месяца**, снимает показания индивидуальных (квартирных) приборов учёта и до 30(31) числа каждого месяца, передает в «Управляющую организацию» любыми способами, в том числе допускающими возможность удалённой передачи сведений (телефон, сеть Интернет). При непредставлении Собственником в Управляющую организацию показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта в течение 6 месяцев подряд, плата за предоставленную коммунальную услугу, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период

работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - 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, общего (квартирного), комнатного прибора учета, либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда

наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобнов-

лен учет коммунального ресурса, путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления показаний индивидуального прибора учета за расчетный период в сроки, установленные настоящими Правилами, содержащими положения о предоставлении коммунальных услуг, - начиная с расчетного периода, за который Собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который собственник представил показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;

в) в случае отказа в допуске сотрудников Управляющей организации в жилое помещение в согласованные дату и время более 2 раз, и отсутствии информации о временном отсутствии Собственника в занимаемом жилом помещении, - начиная с даты, когда составлен акт об отказе в допуске к прибору учета до даты проведения проверки, но не более 3 расчетных периодов подряд.

По истечении указанного в подпункте а, б, в, предельного количества расчетных периодов, плата за коммунальную услугу, предоставленную в жилое помещение, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов Общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Осуществлять контроль за своевременной поверкой и заменой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.8. При возникновении аварийных, чрезвычайных ситуаций обеспечить в любое время суток доступ, в принадлежащее Собственнику помещение, представителей управляющей компании, органов, уполномоченных решать задачи по предупреждению и ликвидации аварийных, чрезвычайных ситуаций, последствий стихийных бедствий. В случае отказа собственника от доступа в принадлежащее ему помещение для устранения аварийных, чрезвычайных ситуаций, Собственник несет ответственность за ущерб перед третьими лицами причиненный его действиями/бездействиями. Отказ собственника от доступа в принадлежащее ему помещение оформляется актом управляющей компании.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Распоряжаться принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением;

3.4.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт 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.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном действующем законодательством РФ.

3.4.6. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора, требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник помещения.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора.

4.1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги: отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

4.1.2. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые предоставляет Управляющая организация по настоящему Договору.

4.1.3. Стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимость коммунальных услуг, формирующих цену договора управления, может корректироваться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным действующим законодательством РФ.

4.1.4. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Собственников и нанимателей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещения.

4.2.1. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется исходя из занимаемой общей площади помещения.

4.2.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок один год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления. Тарифы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме изменяются в установленном действующим законодательством порядке и применяются Сторонами с момента вступления в силу соответствующего нормативного акта органа местного самоуправления.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги.

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

4.3.2. В состав платы за коммунальные услуги отдельно включается плата за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.3. Размер платы за коммунальные услуги для Собственника и пользователей помещения определяется в порядке, установленном действующим законодательством по тарифам, утвержденным уполномоченным органом.

4.4. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.4.1. Собственник ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производит оплату услуг Управляющей организации. За каждый день просрочки

оплаты взимается пеня в размере и порядке, определенном действующим законодательством.

4.4.2. Оплата Собственником предоставленных по настоящему Договору услуг осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета, в котором указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии действующим законодательством.

4.4.3. Платежи по настоящему Договору подлежат внесению в порядке, определенном действующим законодательством.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В порядке, установленном законодательством РФ, Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, за оказание услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан оплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном законодательством РФ.

5.4. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и (или) расторгнуть его в одностороннем внесудебном порядке в случае существенного, либо неоднократного (более двух раз подряд) нарушения Собственниками своих обязательств по Договору. При этом расторжением Договора признается письменное уведомление Собственников Управляющей организацией в порядке, предусмотренном п.3.1.9. Договора.

6. Контроль за выполнением условий Договора Управляющей организацией

6.1. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, осуществляется Собственниками (Советом многоквартирного дома) путем:

- направления запроса в управляющую организацию с целью получения сведений и документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

- участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме;
- ознакомления с содержанием технической документации на Многоквартирный дом;
- подписания актов выполненных работ в отношении Общего имущества дома и актов снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов.

6.2. В целях осуществления контроля, собственники помещений и Совет МКД №3 по ул. Благовещенская вправе: составлять акты о нарушениях условий договора;

6.3. Знакомиться с условиями сделок (договоров) и согласовывать с Советом дома совершенных УК, сметами, технической документацией по МКД на проведение текущего ремонта и благоустройства;

6.4. Ежеквартально получать информацию о состоянии платежей, задолженности по платежам и мерах принятых к взысканию задолженности;

6.5. Представлять свои замечания, предложения по условиям проектов договоров, смет на выполнения работ.

6.6. Собственники помещений в МКД вправе инициировать и проводить общие собрания собственников помещений МКД №3 по ул. Благовещенская по вопросам, связанных с исполнением договора. Направлять предложения по предмету договора управляющей компании.

6.7. УК вправе обращаться по решению общего собрания собственников МКД №3 по ул. Благовещенская г.Мытищи, для получения в Администрации г.Мытищи субсидий, в случае недостаточности средств дома для проведения капитального ремонта, а именно кровли, лифтов и т.д.

6.8. Уполномочить УК и Совет дома совместно утверждать размер арендной платы за использование общедомового имущества (помещение лифтерной). Обязать УК осуществлять сбор денежных средств за аренду общедомового имущества (лифтерная). Утвердить, что денежные средства, полученные от аренды общего имущества расходуются только на благоустройство дома по решению Совета дома, совместно с УК

6.9. Провести редакцию Приложения №2 «перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

7. Порядок изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом.

7.1 Обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предьявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг

8. Срок действия Договора

8.1. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами. УК обязана приступить к исполнению Договора Управления с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ, в связи с заключением Договора Управления МКД (Жилищный Кодекс РФ ст.162, ч.7).

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

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями Договора. Решение об изменении и (или) расторжении Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным

кодексом Российской Федерации. Изменение Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору.

8.4. В случае истечения срока действия, Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии Общего имущества собственников

Помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом - указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя.

8.5. Срок действия Договора может быть продлён при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирного дома по окончании срока его действия, такой договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. По соглашению сторон.

9.1.2. В судебном порядке.

9.1.3. В связи с окончанием срока действия Договора.

9.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 10 Договора и в иных случаях, предусмотренных Договором и законодательством РФ.

9.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

9.3. В случае переплаты Собственниками (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственников (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственников заявление о выдаче, либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и подписываются сторонами Договора.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти Российской Федерации законодательных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

10.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме согласно п. 7.1

настоящего Договора.

10.3. 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.

10.4. 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.

11. Особые условия

11.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Досудебный (претензионный) порядок разрешения споров из Договора является для Сторон обязательным. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту исполнения Договора.

11.2. Изменения и дополнения в настоящий Договор могут вноситься по письменному соглашению Сторон, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

11.3. Уступка прав требования и перевод долга по Договору Управляющей организацией без уведомления Собственника или в его лице совета дома не допускаются.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу. Один экземпляр Договора находится у Управляющей организации, другой экземпляр – у собственников помещений дома.

12.2. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12.3. Все Приложения и Соглашения к настоящему Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

Приложения:

Приложение № 1 – Состав Общего имущества Многоквартирного дома;

Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 3 – Перечень коммунальных услуг.

13. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания.

ООО «ЖКО «Берег»

141018, Московская область, г. Мытищи,
Новомиיתיшинский проспект, д.43, к.5 пом/ком III/8
ИНН 5029041305; КПП 502901001
р/с 40702810100010000093
в МФ АО КИБ «Евроальянс» г. Москва
к/с 30101810545250000697
БИК 044525697
ОКПО 46495745
ОКОНХ 90110
Тел.: 8-495-582-38-43 (57)
Объединенная диспетчерская служба (ОДС),
Октябрьский проспект, д. 10В,
тел. 8-495-582-38-56; 8-963-963-00-17
Адрес электронной почты:
ooobereg@mail.ru

Собственник

ФИО _____

Паспорт: серия _____ № _____
Выдан: _____

Зарегистрирован: _____

Адрес фактического проживания: _____

Эл. почта: _____

Генеральный директор

Климов А.Н. _____

_____ / _____

Приложение №1

к договору управления
многоквартирным домом

от « ___ » _____ 20__ г.

Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Благовещенская, д.3

Общие сведения о многоквартирном доме

1. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) – нет;
2. Серия, тип постройки: индивидуальный проект 5-ти секционного кирпичного дома;
3. Год постройки: 2006 г.;
4. Степень износа по данным государственного технического учета 0%;
5. Степень фактического износа: 0%;
6. Год последнего капитального ремонта: нет;
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет;
8. Количество этажей: 17;
9. Наличие подвала: имеется;
10. Наличие цокольного этажа: нет;
11. Наличие мансарды: нет;
12. Наличие мезонина: нет;
13. Количество квартир: 332;
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 8;
15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет;
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет;
17. Строительный объем: 131654 куб. м.;
18. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 11085,6 кв. м.;
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 21882,9 кв. м.;
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 1681,9 кв. м.;
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 291,1 кв. м.;
19. Количество лестниц: 5 шт.;

20. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 369,0 кв. м.;

21. Уборочная площадь общих коридоров: 1530,3 кв.м.;

22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - 11000 кв.м.

23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - нет.

Собственник:

Управляющая организация:

_____ / _____ /

_____ / А.Н. Климов /

(Подпись) (Расшифровка подписи)

(Подпись) (Расшифровка подписи)

Приложение №2

к договору управления
многоквартирным домом

от « ____ » _____ 20 ____ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

Московская область, г. Мытищи, ул. Благовещенская, д.3.

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания конструкций многоквартирного дома:	
1.1 Работы, выполняемые в отношении фундамента:	
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадков фундамента;	2 раза в год
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год
- проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента;	2 раза в год
- при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	по мере выявления нарушений
1.2 Работы, выполняемые в отношении подвала:	
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в месяц
проверка состояния помещений подвала, входов в подвал и примыкков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	1 раз в месяц
контроль за состоянием дверей подвала и технического подполья, запорных устройств на них.	ежедневно
устранение выявленных неисправностей.	по мере выявления неисправностей
1.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:	
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры;	2 раза в год
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;	2 раза в год
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год

- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;	2 раза в год
- выявление наличия, характера и величины трещин, следов протечек или промерзаний на плитках и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;	2 раза в год
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления повреждений и нарушений
проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в месяц
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт расположенного на крыше;	2 раза в год
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	1 раз в месяц
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам	немедленно
- в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	2 раза в год
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:	
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.7 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	2 раза в год
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции;	2 раза в год
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы;	2 раза в год
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины);	1 раз в месяц
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.8 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме (за исключением внутриквартирных, ненесущих):	
- выявление наличия трещин в местах сопряжения с дверными коробками;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.9 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома (за исключением внутриквартирной):	
- проверка состояния внутренней отделки;	2 раза в год
при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	5 суток (с незамедлительным принятием мер по технике безопасности)
1.10 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
- проверка состояния поверхностного слоя, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.11 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раз в месяц
- при выявлении нарушений в отопительный период;	незамедлительный ремонт
- в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	2 раза в год
- проведение восстановительных работ.	3 суток (в летнее время)
1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного	

дома:	
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин, выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона;	2 раза в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей водоснабжения (холодного, горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования многоквартирного дома:	
Выявление нарушений, повреждений внутридомовых инженерных сетей, инженерного оборудования;	
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания придомовой территории многоквартирного дома с элементами благоустройства:	
Выявление нарушений малых форм на детской площадке, газонных ограждений, газонов, деревьев;	
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2.1. Содержание систем вентиляции и дымоудаления:	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год
- техническое обслуживание противопожарной автоматики и дымоудаления	1 раз в месяц
контроль состояния дефлекторов;	2 раза в год
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по мере выявления неисправностей и нарушений
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
2.2. Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем	
2.2.1. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:	
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание:	
- насосов, запорной арматуры;	1 раз в квартал
- контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета;	1 раз в месяц
- элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на техническом этаже, в подвалах и каналах);	2 раза в год
- замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по мере необходимости
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости
- контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	в соответствии с графиком обхода МКД
- незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости
- контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	2 раза в год
- восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	по мере необходимости
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока;	2 раза в год
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	после выполнения ремонтно-строительных работ
- промывка систем водоснабжения и отопления для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
- удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости
2.2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения (автоматы) в электрощитовых;	2 раза в год

- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	2 раза в год
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации.	по мере необходимости
для многоквартирных домов 9-25 этажных (с пассажирским/грузопассажирским лифтом)	
влажное подметание лестничных площадок и маршей первых этажей	6 раз в неделю, в летний период 5 раз в неделю (с мая по сентябрь)
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа	3 раза в неделю
мытьё пола кабины лифта	6 раз в неделю, в летний период 5 раз в неделю (с мая по сентябрь)
влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолков в кабине лифта	2 раза в месяц (по графику)
мытьё лестничных площадок и маршей нижних трёх этажей	2 раза в месяц (по графику)
мытьё лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц (по графику)
обметание пыли с окон, подоконников, отопительных приборов	1 раз в неделю
обметание пыли с потолков	1 раз в год
влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа)	1 раз в год
влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раз в год
мытьё окон	1 раза в год
очистка металлической решетки и приемка. Уборка площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
дератизация, дезинсекция	дератизация - 2 раза в месяц, дезинсекция по мере необходимости
3.2. Уборка мест придомовой территории:	
в холодный период года:	
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов, расположенных на газонах, от снега и льда.	по мере необходимости
- сдвигание свежевыпавшего снега с дорог, тротуаров, подходов к подъездам;	не позднее 60 минут после начала снегопада (в рабочее время)
- очистка придомовой территории от снега;	1 раз в день
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в день
- очистка придомовой территории от наледи и льда, противогололедная обработка;	1 раз в день во время гололеда
- очистка от мусора урн, установленных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день
- промывка урн;	1 раз в неделю
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день
в теплый период года:	
- подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в день
- очистка от мусора урн, установленных на территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день
- промывка урн;	1 раз в неделю
- уборка газонов (от мусора)	1 раз в день
- выкашивание газонов; (обеспечение высоты газонной травы 5-15 см.);	при необходимости
- прочистка ливневой канализации;	при необходимости
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	1 раз в день
- очистка металлической решетки и приемка.	1 раз в неделю
4. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом:	
- содержание управляющей организации	
- содержание расчетного центра	
- общехозяйственные работы	
5. Плата за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
- плата за холодную воду	
- плата за горячую воду	
- плата за электрическую электроэнергию	
- плата за водоотведение	

Примечание: Перечень выполняемых и оказываемых работ и услуг может меняться на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

Собственник:

_____ / _____ /

(Подпись) (Расшифровка подписи)

Управляющая организация:

_____ / А.Н. Климов /

(Подпись) (Расшифровка подписи)

Приложение №3

к договору управления
многоквартирным домом

от « ____ » _____ 20__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией
в доме, расположенном по адресу:
Московская область, г. Мытищи, ул. Благовещенская, д.3.

1. Холодное водоснабжение, предоставляемое на общедомовые нужды.
2. Горячее водоснабжение, предоставляемое на общедомовые нужды.
3. Водоотведение, предоставляемое на общедомовые нужды.
4. Электроснабжение, предоставляемое на общедомовые нужды.

Собственник:

_____ / _____ /

(Подпись) (Расшифровка подписи)

Управляющая организация:

_____ / А.Н. Климов /

(Подпись) (Расшифровка подписи)

