

ДОГОВОР № _____ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Одинцово, Московская область

« _____ » _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КОНМИ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Поздышева Ивана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (ФИО), являющийся собственником жилого помещения (квартиры) № _____, общей площадью _____ кв.м, расположенной на _____ этаже 22-этажного многоквартирного дома по адресу: **Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, ул. Белорусская, дом 9** (далее по тексту – Многоквартирный дом), а также долю в праве общей собственности на общее имущество в данном Многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих ему помещений, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании Свидетельства о регистрации права собственности/Выписки из ЕГРП № _____ от _____ г., выданного Управлением Росреестра по Московской области, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях реализации установленного законодательством способа управления многоквартирным домом путем управления управляющей организацией.

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 РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Предмет настоящего Договора – комплексная и единая деятельность по управлению, включающая содержание общего имущества; текущий ремонт; предоставление коммунальных услуг; иные действия (деятельность) для целей управления Многоквартирным домом (организация и проведение общих собраний собственников, начисление платы и выставление платежных документов, ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, сдача в аренду общедомового имущества).

2.2. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

2.3. Настоящий Договор заключен на основании на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол №3 от "10" ноября 2016г.).

2.4. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, предусмотренные настоящим Договором, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором, заключаемом Управляющей организацией и Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

2.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома: Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, ул. Белорусская, дом 9;

б) серия, тип постройки - *типовой*;

в) год постройки - 2013;

г) этажность - 22 этажа;

д) количество квартир - 306;

е) общая площадь - 20417,0 кв. м;

ж) общая площадь жилых помещений - 15705,0 кв. м;

з) общая площадь нежилых помещений - 4,1 кв. м;

2.6. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору. В течение срока действия договора, не более одного раза в год, допустимо вносить изменения и уточнения в предмет договора (в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений) в следующих случаях: - при изменении состава общего имущества (в том числе при уменьшении или увеличении общей площади обслуживаемого земельного участка); - при согласовании дополнительных и непредвиденных работ и услуг; - в иных случаях, предусмотренных в законодательстве РФ, договоре управления или решении собрания собственников. Перечень минимально необходимых работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома не подлежит

изменению в течении всего срока действия договора. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. Собственнику за отдельную плату предоставляются услуги по охране/консьержу подъезда и обслуживанию домофонов на основании решения общего собрания собственников.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) энергоснабжение;
- б) холодное водоснабжение;
- в) горячее водоснабжение;
- г) водоотведение;
- д) отопление.

Управляющая организация от своего имени заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также иными поставщиками услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, действуя при этом в интересах и за счет Собственника и иных собственников помещений в Многоквартирном доме (агентирование), приобретая права и принимая обязанности.

3.1.4. Информировать Собственника о заключении указанных в п. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией либо иной специализированной организацией, с которой Управляющая организация заключила договор об организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.7. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.8. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством Московской области.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как за слив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (Десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (Тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.13. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.14. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее десяти дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.20. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.26. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника предоставлять ему в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.27. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.28. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.30. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.31. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществом собственников жилья (недвижимости) либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.32. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ (ТСН). Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ (ТСН).

3.1.33. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.34. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.35. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.36. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год: – размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме; – перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 4 к настоящему Договору), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. 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 Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений,

принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать в помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно) и с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота и воскресенье) и установленные федеральным законом нерабочие праздничные дни;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на, с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Московской области и Одинцовского муниципального района.

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

3.4.8. За 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.5. Порядок изменения обязательств сторон:

3.5.1. Обязательства могут быть изменены только в случае наступления обязательств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и представляет Собственнику помещений в многоквартирном доме, лицу, принявшему помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Размер платы для Собственника устанавливается решением общего собрания собственников.

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается Общим собранием Собственников, с учетом предложений Управляющей организации исходя из стоимости работ и услуг за 1 (один) квадратный метр общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником

В случае отказа Собственников от утверждения нового размера платы, размер платы за управление и содержание общего имущества Многоквартирного дома, определяемый исходя из перечня неизменных работ и услуг, подлежит ежегодной индексации на процент уровня инфляции по данным Росстата России, но не чаще двух раз в год и не более ставки за управление и содержание общего имущества Многоквартирного дома, утвержденного Администрацией гп Одинцово.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Московской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или иным расчетным центром по поручению Управляющей организации.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.11. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 3 (Трех) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по

отдельно заключенным договорам.

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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника – Приложение № 4 к настоящему Договору.

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

6.1.1. по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

6.1.2. по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

6.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

6.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

6.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.7. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

6.8. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. Особые условия

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

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим 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 распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.3. 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.

7.4. 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.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в силу с даты начала осуществления полномочий Управляющей организацией.

8.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

8.3. При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления иной Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на неопределенный срок.

8.4. Срок действия Договора может быть продлен на три месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников и (или) членов ТСЖ, в течение 30-ти дней с даты подписания договоров управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

9.2.1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.

9.2.2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

9.2.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения.

9.2.4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

Управляющая организация:

ООО «КОНМИ»

Юридический адрес: Российская Федерация,
107031, город Москва, улица Кузнецкий мост,
дом 17, строение 3

Фактический адрес: Российская Федерация,
107031, город Москва, улица Кузнецкий мост,
дом 17, строение 3

ИНН: 7702335160

Р/С: 40702810400510000316 в ФИЛИАЛ
"ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО), г.
МОСКВА

К/С: 30101810145250000411

БИК: 044525411, КПП: 770201001

Генеральный директор

_____/Поздышев И.А./

Собственник(и)

(представитель собственника)

ФИО: _____

Паспорт: _____

_____,

Св-во о праве собственности: _____

Адрес регистрации по месту жительства:

Тел: _____

e-mail: _____

Состав общего имущества в Многоквартирном доме

№	Наименование объекта	Наличие*
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	*
2.	Крыша	*
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	Фундамент	*
	Несущие стены	*
	Плиты перекрытий	*
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	Окна помещений общего пользования	*
	Двери помещений общего пользования	*
	Перила	*
	Парапеты	*
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	Система трубопроводов:	*
	Водоснабжения, включая:	*
	- стояки	*
	- регулирующая и запорная арматура	*
	Водоотведения, включая:	*
	- стояки	*
	- регулирующая и запорная арматура	*
	Отопления, включая:	*
	- стояки	*
	- обогревающие элементы в местах общего пользования	*
	- регулирующая и запорная арматура по акту разграничения	*
	Система электрических сетей, включая:	*
	Вводно-распределительные устройства	*
	Этажные щитки и шкафы	*
	Осветительные установки помещений общего пользования	*
	Силовые установки	*
	Электрическая проводка (кабель) от внешней границы по первое отключающее устройства (включительно)	*
	Общедомовые приборы учёта:	*
	Воды	*
	Тепловой энергии	*
	Электрической энергии	*
	Механическое оборудование, включая:	*
Лифты, лифтовые шахты	*	
Насосы	*	
Вент. установки	*	
АЗУ входных дверей	*	
6.	Земельный участок	По плану земельного участка
7.	Границы эксплуатационной ответственности наружных сетей	Стена здания
8.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:	
	мусоропроводы	*
	тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома	*
	Детская площадка	*

* Имеется

Управляющая организация: ООО «КОНМИ» Собственник(и) (представитель собственника)

Генеральный директор

ФИО: _____

_____/Поздышев И.А./

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме, по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул. Белорусская, д. 9

Общая площадь дома, включая помещения общего пользования: 20 417,00 кв. м., в том числе:

Площадь жилых помещений: 15 705,00 кв.м.;

Площадь нежилых помещений: 4,10 кв. м.

Этажность: 22 этажа.

Количество подъездов (корпусов): 1.

Количество лифтов: 4 - (3) пассажирский и (1) грузовой

Количество квартир/помещений – 306

№ п/п	Наименование и состав работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб./кв.м. в месяц)
1	2	3	4
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)		
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	1 раз в 3 года	0,08
1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год	0,04
1.3	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	1 раз в квартал	0,04
1.4	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	По необходимости	мере 0,08
1.5	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	По необходимости	мере 0,09
		Итого:	0,34
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		
2.1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в месяц	0,08
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	Ежедневно (во время обхода)	0,06
2.3	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	Ежедневно (во время обхода)	0,09
		Итого:	0,23
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		

3.1	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.	По необходимости	мере	0,04
3.2	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	1 раз в квартал		0,04
3.3	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	1 раз в квартал		0,05
3.4	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По необходимости	мере	0,09
		Итого:		0,22
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
4.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в квартал		0,04
4.2	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в квартал		0,04
4.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По необходимости	мере	0,10
		Итого:		0,18
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
5.1	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	1 раз в квартал		0,04
5.2	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	1 раз в квартал		0,04
5.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	По необходимости	мере	0,10
		Итого:		0,18
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			
6.1	Проверка кровли на отсутствие протечек.	Ежедневно (во время обхода)		0,06
6.2	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год		0,06

6.3	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	Ежедневно (во время обхода)	0,06
6.4	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год	0,06
6.5	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	1 раз в квартал	0,06
6.6	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	1 раз в месяц	0,06
6.7	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	По необходимости мере	0,10
		Итого:	0,46
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		
7.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в месяц	0,04
7.2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	1 раз в месяц	0,04
7.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	По необходимости мере	0,08
		Итого:	0,16
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		
8.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	2 раза в год	0,04
8.2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	Ежедневно (во время обхода)	0,04
8.3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	1 раз в квартал	0,04
8.4	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	1 раз в квартал	0,04
8.5	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	Ежедневно (во время обхода)	0,04
8.6	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	По необходимости мере	0,08
		Итого:	0,28
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:		

9.1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	По мере необходимости	0,04
	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в квартал	0,04
		Итого:	0,08
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.		0,08
		Итого:	0,08
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
11.1	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	По мере необходимости	0,08
		Итого:	0,08
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
12.1	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 неделю	0,15
12.2	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,20
		Итого:	0,35
		Итого по разделу 1:	2,65
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:		
13.1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц	0,02
13.2	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно	0,03
13.3	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно	0,04
13.4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю	0,04
13.5	Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно	0,05
13.6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц	0,03
13.7	Уборка бункеров	1 раз в месяц	0,03
13.8	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, мусоросборников	По мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц	0,36
13.9	Устранение засора	По мере необходимости	0,05
13.10	Дератизация	По мере необходимости, но не реже 2 раза в год	0,08
13.11	Дезинсекция	По мере необходимости, но не реже 2 раза в год	0,07
		Итого:	0,80
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		
14.1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	1 раз в квартал	0,20
14.2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	1 раз в квартал	0,20

14.3	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	1 раз в квартал	0,10
14.4	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	По необходимости	мере 0,30
14.5	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	1 раз в квартал	0,25
14.6	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	1 раз в год	0,25
14.7	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По необходимости	мере 0,25
		Итого:	1,55
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:		
15.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах		0,15
15.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования		0,15
15.3	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;		0,25
15.4	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно- коррозионных отложений		0,20
		Итого:	0,75
16	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		
16.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц	0,10
16.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Ежедневно	0,14
16.3	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год	0,25
16.4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По необходимости	мере 0,25
16.5	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости	0,20

16.6	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости	0,25
16.7	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости	0,10
16.8	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	0,10
		Итого:	1,39
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:		
17.1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год	0,42
17.2	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год	0,19
17.3	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости	0,17
17.4	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	0,21
		Итого:	0,99
18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		
18.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год замеры сопротивления изоляции 1 раз в 3 года	0,19
18.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год	0,21
18.3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в год	0,70
18.4	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости	0,30
		Итого:	1,40
19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
19.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно	0,20
19.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	Согласно регламенту проведения ТО	3,50
19.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно	1,80
19.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год/По мере необходимости при замене оборудования	0,37
		Итого:	5,87
		Итого по разделу 2:	12,75
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
20.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		

20.1	Подметание и мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно	2,15
20.2	Мытье полов кабины лифта	Ежедневно	0,18
20.3	Мытье полов лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю	1,90
20.4	Очистка металлической решетки пандуса. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	0,07
20.5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифтов	1 раз в месяц	0,03
20.6	Мытье окон	1 раз в год	0,06
20.7	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	0,04
20.8	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	0,05
20.9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, балконных ограждений, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	0,06
		Итого:	4,54
21.1	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:		
21.1.1	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже чем через 1 час во время снегопада и 1 раз в сутки в дни без снегопада	1,94
21.1.2	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 1 сутки в дни без снегопада	1,70
21.1.3	Уборка площадки перед входом в подъезд	не реже одного раза в день	0,26
21.1.4	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки во время гололеда	0,44
21.1.5	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа	0,51
21.1.6	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в неделю	0,02
21.1.7	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки (промывка - 1 раз в месяц)	0,01
21.1.8	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	0,05
		Итого:	4,93
21.2	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		
21.2.1	Подметание и частичная уборка территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки	0,23
21.2.2	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки (50% территории)	0,16
21.2.3	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	0,20
21.2.4	Уборка газонов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю	0,01
21.2.5	Посев травы на газонах и посадка цветов в клумбах	1 раз в год	0,02
21.2.6	Окос трав и обрезка кустарников, деревьев	1 раз в мес. с июня по сентябрь	0,05
21.2.7	Поливка газонов, зеленых насаждений	по мере необходимости, но не реже 1 раз в двое суток	0,04
21.2.8	Уборка детских и спортивных площадок и других элементов благоустройства	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки	0,70
21.2.9	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	0,01
21.2.10	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки (промывка - 2 раз в месяц)	0,01

21.2.11	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,02
21.2.12	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	2 раз в теплый период	0,01
21.2.13	Мойка территории	3 раза в теплый период	0,05
		Итого:	1,51
		Итого усреднённая по разделу	3,51
22.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:		
22.1	Вывоз твердых бытовых отходов	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров.	3,87
22.2	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости но не реже 2 раза в месяц	0,35
22.3	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере накопления	0,85
		Итого:	5,07
23.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, - 1 раз в неделю; сигнализации, средств противопожарной защиты, противодымной защиты - 1 раз в квартал; противопожарного водоснабжения - 2 разав год.	0,27
		Итого:	0,27
24.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости	0,28
		Итого:	0,28
		Итого по разделу 3:	13,67
VI.	Управление жилищным фондом		
25.	Управление жилищным фондом	Организация оказания жилищно-коммунальных услуг, обеспечение выполнения работ по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	4,44
		Итого по разделу 4:	4,44
		ВСЕГО:	33,50

Управляющая организация:
ООО «КОНМИ»

Собственник(и)
(представитель собственника)

Генеральный директор

ФИО: _____

_____/Поздышев И.А./

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения*

	Вид работ	Периодичность
	Содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе:	
1.	Уборка территорий домовладений и мест общего пользования, в том числе:	
1.1	<i>Уборка территорий домовладения:</i>	
	<i>Холодный период</i>	
1.1.1	Подметание свежеснеженного снега	1-2 раза в сутки
1.1.2	Сдвигание свежеснеженного снега толщиной слоя свыше 2 см	1-2 раза в сутки
1.1.3	Посыпка территории песком или песчано-соляной смесью	1 раз в сутки, во время гололеда
1.1.4	Очистка дворовых территорий от наледи	1 раз в двое суток, во время гололеда
1.1.5	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.1.6.	Очистка кровель, козырьков от снега, сосулек, наледи	В течение зимнего периода
1.1.7.	Обрезка деревьев и кустарников, вывоз веток	По графику
	<i>Теплый период</i>	
1.1.8	Подметание территории	1 раз в сутки
1.1.9.	Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	С 01.05. до 15.06.
1.1.10	Очистка урн от мусора (при их наличии)	1 раз в сутки
1.1.11	Уборка газонов	1 раз в двое суток
1.2	<i>Выкашивание газонов</i>	2 раза в сезон
1.3	<i>Уборка лестничных клеток:</i>	
1.3.1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей:	Ежедневно
1.3.2	Подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа: - с лифтом	1 раз в неделю
1.3.3	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
1.3.4.	Мытье окон	2 раза в год
1.3.5	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
1.3.6.	Влажная протирка стен и дверей кабины лифта	2 раза в месяц
1.4	<i>Обслуживание мусоропроводов:</i>	
1.4.1	Удаление мусора из мусороприемных камер и уборка мусороприемных камер	Ежедневно (по графику)
1.4.2	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
1.4.3	Устранение засоров	По мере необходимости
1.5	<i>Услуги по вывозу ТБО и КГО</i>	
1.5.1	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере накопления (по графику)
1.5.2.	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
1.5.3.	Вывоз ТБО	По графику
2.	Содержание и техническое обслуживание лифтового хозяйства	ежедневно
3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Ежедневно
4.	Электроэнергия на освещение мест общего пользования и технические цели, в том числе замена приборов освещения в местах общего пользования	Ежедневно По мере необходимости
5.	Услуги СЭС (дератизация, дезинсекция)	1 раз в месяц
6.	Противопожарные мероприятия	Постоянно
7.	Техническое обслуживание, в том числе:	
7.1	Подготовка жилого дома к работе в осенне-зимний период: - укрепление водосточных труб, колец, воронок; - регулировка, промывка и испытание систем центрального отопления; - ремонт и укрепление входных дверей; - утепление и прочистка дымоотводящих каналов; - замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	1 раз в год
7.2	Технические осмотры: - в системах вентиляции и дымоудаления; - электротехнических устройств; - внутридомовых инженерных сетей.	1 раз в год

*и другие обязательные работы, предусмотренные действующим законодательством не указанные в настоящем перечне.

Управляющая организация: ООО «КОНМИ» Собственник(и) (представитель собственника)

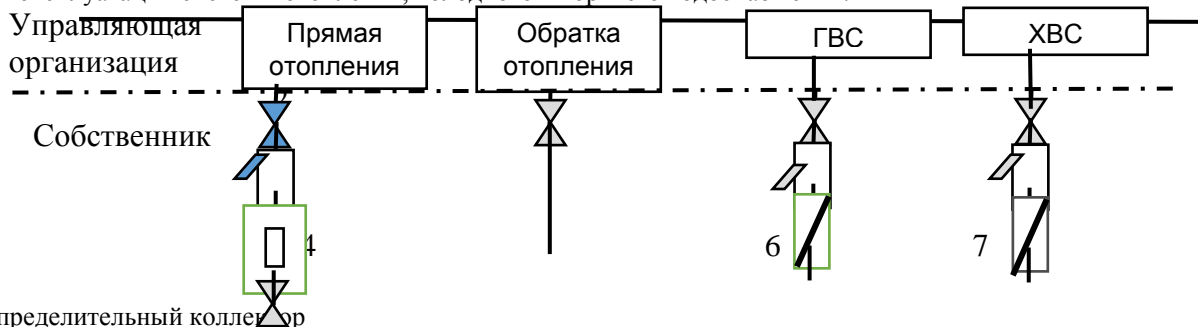
Генеральный директор

ФИО: _____

/Поздышев И.А./

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации системы отопления, холодного и горячего водоснабжения.

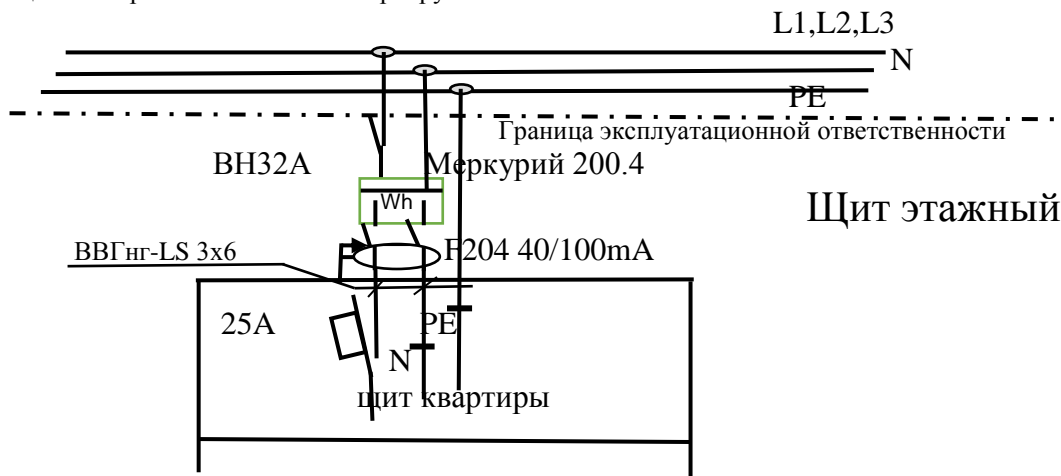


- 1- распределительный коллектор
- 2,5 – кран шаровой Ду -15
- 3- фильтр сетчатый
- 4- тепловой счетчик КАРАТ- компакт 201
- 6- счетчик горячей воды СВК-15-1,5
- 7- счетчик холодной воды WFK 24.D080

ГВС-горячее водоснабжение
 ХВС- холодное водоснабжение

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения согласно ниже указанной схеме до штриховой линии.

2) При эксплуатации электрических сетей на квартиру



Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно выше указанной схеме до разъединителя согласно пунктирной линии.

Управляющая организация:
ООО «КОНМИ»

Собственник(и)
(представитель собственника)

Генеральный директор

ФИО: _____

_____/Поздышев И.А./

_____/_____/_____/