

ДОГОВОР № _____ М/ВС-
управления многоквартирным домом №5/20
ул. Коммунистическая г. Люберцы Московской области

г. Люберцы

« 29 » марта 2017 г.

(фамилия, имя и отчество полностью)

являющийся собственником помещения, в составе многоквартирного дома №5/20 по ул. Коммунистическая г. Люберцы Московской области.

кв. № _____ общей площадью _____ кв.м доля в квартире _____

на основании _____

(наименование документа)

(серия)

(номер)

(дата)

именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «ВИРА СЕРВИС», зарегистрированное 20 июля 2016 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 17 по Московской области в едином Государственном реестре юридических с регистрационным номером 1165027057106, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице генерального директора, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее – Договор).

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целью Договора является обеспечение благоприятных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, проживающим в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством и на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от «17» марта 2017 г.).

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Договор утвержден общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома. Условия Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

2.2. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, нормативными и правовыми актами федеральных органов государственной власти, нормативными правовыми актами Московской области, муниципального образования Люберецкого муниципального района Московской области и муниципального образования городское поселение Люберцы.

2.3. Термины и определения, применяемые в Договоре:

Собственник - субъект гражданского права, владеющий на праве собственности помещением в многоквартирном доме № 5/20 по ул. Коммунистическая г. Люберцы Московской области. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения, зарегистрировано в установленном порядке и общего имущества многоквартирного дома.

Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения, находящегося у него в собственности.

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

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые ООО «ВИРА СЕРВИС», на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению. В отношениях с Исполнителями ООО «ВИРА СЕРВИС» действует от своего имени и за счет Собственника.

Совета дома – лица, избранным из числа собственников, выступающие в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечивающие контроль за исполнением обязательств Управляющей компании по настоящему договору.

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей компании по предоставлению Собственникам (Пользователям) коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг включающий в себя:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО и КГМ на полигоне;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает в себя:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая компания по заданию Собственников в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 3.2. Договора;
- предоставлять коммунальные услуги Собственникам и Пользователям в порядке, установленном в разделе 3.4. Договора;

– осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 3.7 Договора.

3.2. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Границы эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме между общим имуществом и личным имуществом - помещением Собственника указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.4. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют Исполнители в соответствии с заключенными договорами с Управляющей компанией, и перед которыми Управляющая компания отстаивает интересы Собственника по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в Приложении № 3

3.5. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования, установленные Приложением № 4 к настоящему Договору.

3.6. Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, производятся с периодичностью, указанной в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.7. Иные решения по проведению работ и оказанию услуг принимаются на общем собрании Собственников, по согласованию с Управляющей компанией, и оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.8. При решении общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, капитальный ремонт многоквартирного дома, указанного в Договоре, производится по отдельному соглашению, заключенному между Управляющей компанией и Собственниками, на основании решения общего собрания Собственников.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством, обеспечивать предоставление коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных Договором.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

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

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы производства работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

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

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений и заявлений Собственников (Пользователей) и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.10. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условия содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за 7 (семь) дней до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Ежемесячно снимать показания общедомовых прибора учета в последний день месяца в присутствии представителя Совета дома (Собственников).

4.1.12. Производить начисление платежей, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.13. Организовать сбор платежей, за предоставляемые по Договору услуги с привлечением иных организаций осуществляющих расчетно-кассовое обслуживание.

4.1.14. Предоставлять Собственнику (Пользователю) документы, необходимые для оплаты услуг по Договору.

4.1.15. Рассматривать все претензии Собственников (Пользователей), связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами (Исполнителями) и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.16. Предоставлять (по запросу) членам Совета дома (Собственникам) копии всех договоров, заключенных в интересах Собственников с ресурсо-снабжающими и иными организациями по обслуживанию дома.

4.1.17. Обеспечить Собственников (Пользователей) информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.18. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.19. По требованию Собственников (Пользователей) выдавать необходимые справки установленного образца в установленном порядке.

4.1.20. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.21. Предоставлять отчет за год, путем вывешивания на информационной доске объявлений, о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.2. Управляющая компания имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, при необходимости привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственников.

4.2.3. В случае непредставления Собственниками (Пользователями) до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденным органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственниками (Пользователями) сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, установленных в помещениях Собственника (Пользователя). В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками (Пользователями), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственниками (Пользователем) оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.7. Взыскивать с Собственников (Пользователей) в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям ООО «ВИРА СЕРВИС».

4.3 Собственники обязаны:

4.3.1 Предоставить право ООО «ВИРА СЕРВИС» представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников (Пользователей)) во всех организациях.

4.3.2 Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях; пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 21-00 до 06-00 по местному времени) и с 13.00 до 15.00 ежедневно;
- другие требования законодательства;
- своевременно предоставлять ООО «ВИРА СЕРВИС» сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственниками;
- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения. Представить ООО «ВИРА СЕРВИС» оригиналы (для ознакомления) и копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, подтверждающие смену собственника или владельца;
- обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ООО «ВИРА СЕРВИС» для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий;
- не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией;
- не устанавливать дополнительных дверей в местах общего пользования, которые не предусмотрены проектом на жилой дом, и не изменять направление открывания дверей;
- своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику (Пользователям) услуг в рамках Договора;
- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.3.3 Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

4.3.4 Своевременно осуществлять очередную (внеочередную – по требованию Управляющей компании) метрологическую поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, то объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.5 Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

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

4.3.8 Ежемесячно, до 25 числа текущего месяца сообщать Управляющей компании в установленные сроки сведения о показаниях приборов учета.

4.3.9 При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.10 Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.11 В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.12 Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

4.3.13 Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.4 Собственники имеют право:

4.4.1 Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

4.4.2 В случае возникшей необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в жилое (нежилое) помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей компанией.

4.4.3 При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

4.4.4 Требовать в установленном порядке от ООО «ВИРА СЕРВИС» перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.5 Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, применительно к условиям Договора.

5 СУММА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1 Размер платы за предоставляемые в 2017 году коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества дома указан в приложении № 6 к Договору и может быть изменен в соответствии с п. 5.19 и 5.20 Договора. В случае изменения размера платы за предоставляемые

услуги, подписание Сторонами дополнительного соглашения или изменения Договора, не требуется.

5.2 Плата за содержание и ремонт общего имущества дома по Договору, включает в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме № 5/20.

5.3 Плата за коммунальные услуги по Договору включает в себя плату за отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализирование, вывоз мусора, электроэнергию используемую для освещения мест общего пользования и работы общедомового инженерного оборудования.

5.4 Учет объема (количества) предоставленных коммунальных услуг (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения и других подобных услуг) и порядок начислений к оплате за их предоставление, осуществляется по их фактическому потреблению с учетом показаний коллективных (общедомовых) и индивидуальных квартирных приборов учета соответствующего коммунального ресурса

5.5 При отсутствии у Собственников индивидуальных квартирных приборов учета коммунальных услуг начисления осуществлять в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 29 июня 2015 г. № 176 – ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» и Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

5.6 Ввод в эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных) приборов учета производит Управляющая компания, при этом их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена обеспечивается Собственниками. Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию в день установки и подписания акта о вводе в эксплуатацию Собственником и представителем Управляющей компании. Расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, производится начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

5.7 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом местного самоуправления, в порядке, установленном федеральным законом .

5.8 Плата за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества дома вносится ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании фактического потребления услуг Собственником (Пользователем).

5.9 Плата за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества дома вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за истекшим. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата Собственником (Пользователем) может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.10 Форма платежного документа для внесения платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества дома устанавливается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.11 Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.3 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

5.12 Не использование помещений Собственником или Пользователем не является основанием невнесения платы за коммунальные услуги и содержание и ремонт общего имущества дома.

5.13 При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, 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.

5.14 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в доме № 5/20, стоимость этих работ (услуг) уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.15 Собственник вправе обратиться к ООО «ВИРА СЕРВИС» в письменной форме после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.16 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.

5.17 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Правительством Российской Федерации.

5.18 Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома, такой размер устанавливается органом местного самоуправления и применяется со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления.

5.19 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления.

5.20 Собственник (Пользователь) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета, установленному в помещении Собственника, или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

5.21 Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1 Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате противоправного действия или бездействия работников, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2 Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг действующему законодательству РФ.

6.3 В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последнее несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.4 Управляющая компания не несет ответственности:

- за все виды ущерба, возникшие не по её вине, или не по вине её работников;
- если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- за последствия аварий инженерного оборудования или конструкций здания, если истек нормативный или плановый срок проведения очередного текущего или капитального ремонта данного оборудования или конструкций.

6.5 В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации..

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

6.7 При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

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

6.9 Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.10 Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7 ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1 Порядок осуществления контроля над деятельностью Управляющей компании является существенным условием договора управления.

7.2 Контроль за исполнением Управляющей компанией обязательств по Договору осуществляется Советом дома (Собственниками).

7.3 Контроль за деятельностью Управляющей компании осуществляется в следующих формах:

- ежемесячного снятия показаний общедомовых приборов учета (с обязательным присутствием членов Совета дома (Собственников);
- представление Собственникам информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда по итогам технических осмотров дома № 5/20 Управляющей компанией;
- контроля за целевым использованием Управляющей компанией денежных средств, поступающих в виде платежей за жилищно-коммунальные услуги от Собственников (Пользователей);
- письменного отчета Управляющей компании о выполнении условий Договора, предоставляемого ежеквартально (отчеты подлежат хранению в местах, дополнительно определенных Правлением Управляющей компании);
- иной информации, затребованной Собственником в письменном виде, в объеме и в сроки предусмотренные действующим жилищным законодательством и с учетом требований Постановления РФ № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

7.4 При выявлении Советом дома (Собственниками) нарушений качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме № 5/20 или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Пользователя), общему имуществу дома № 5/20, составляется акт о нарушении условий Договора.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей компанией в течение 10 календарных дней с момента составления акта.

Указанный акт является основанием для уменьшения (увеличения) ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или

Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.5 Оценка качества работы Управляющей компании осуществляется с учетом требований жилищного законодательства.

8 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

8.1 Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует в течение 12 (двенадцати) месяцев с последующей пролонгацией на тот же срок при отсутствии заявлений от одной из сторон, заявленных в срок за 30 (тридцать) дней до окончания срока действия Договора

8.2 Договор может быть изменен по соглашению сторон.

8.3 Изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них.

8.4 Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или ООО «ВИРА СЕРВИС», правила иные, чем те, которые закреплены в Договоре.

8.5 Договор может быть расторгнут в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации.

8.6 При расторжении Договора, согласно требований ч.10 статьи 162 ЖК РФ Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на дом № 5/20 и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей компании.

8.7 При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая компания производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных ООО «ВИРА СЕРВИС» от Собственников (Пользователей) в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью предоставленных услуг до даты расторжения Договора, учитывается как переплата Собственника (Пользователя) помещения, внесшего соответствующую плату, в платежном документе за последний месяц действия Договора. Задолженность Собственников (Пользователей) перед Управляющей компанией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате на основании платежных документов.

8.8 Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) в период действия настоящего Договора.

9 ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАЗНОГЛАСИЙ

9.1 Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, урегулируются Сторонами путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам, а в случае не достижения Сторонами согласия - в Люберецком городском суде Московской области.

9.2 В случае, если споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту исполнения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10 ФОРС-МАЖОР

10.1 При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11 ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному экземпляру для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11.2 Приложения к Договору являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период установленный Договором.

Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

Приложение 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме - на 2-х листах.

Приложение 2. Границы эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме между общим имуществом и личным имуществом - помещением Собственника - на 1-м листе.

Приложение 3. Перечень и качество коммунальных услуг - на 1-м листе.

Приложение 4. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования - на 3-х листах.

Приложение 5. Перечень работ услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № 5/20 по ул. Коммунистическая г. Люберцы - на 3-х листах.

Приложение 6. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества на момент подписания договора - на 1 листе.

12 РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:	Собственник:		
Общество с ограниченной ответственностью «ВИРА СЕРВИС» Московская область, г. Люберцы, ул. Урицкого, д.17 ОГРН 1165027057106, ИНН 5027242944 КПП 502701001 р/с 40702810524000004207 АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО) БИК 044525976 к/с 30101810500000000976 Генеральный директор  /И.И. Савина/	ФИО		
	Место регистрации		
	Паспорт:		
		Серия и №	Дата выдачи
	Кем выдан		
	Телефон	Электрон. почта	
	подпись	ФИО	

г.

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Люберцы, Ул. Коммунистическая, дом № 5/20, в отношении которого осуществляется управление

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостки и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльцо, выходные помещения мусоропровода;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

Перечень общего имущества многоквартирного дома №5/20 Ул. Коммунистическая

Дом 2016 года постройки:

фундамент – монолитная ж/б плита – 800мм;

стены. перегородки – монолитный бетонный каркас из колонн и монолитных стен, наружные стены:

- ненесущие : пеноблок толщиной - 400мм., утеплитель - 100мм, облицовочный кирпич - 120мм,

- несущие: ж/б – 200мм, 250мм, утеплитель – 150мм, облицовочный кирпич – 120мм;

- перегородки: межквартирные -пеноблок 200мм; межкомнатные -ПГП-80мм;

перекрытия – железобетонные монолитные – 200мм;

крыша – ж/б плита – 200мм, пароизоляция, утеплитель - 200мм, разуклонка из полистиролбетона, цементно- песчаная стяжка – 50мм, гидростеклоизол – 2 слоя;

полы – керамо-гранитная плитка по цементно-песчаной стяжке в МОП.

№ пп	Наименование		Количество	Площадь (кв. м)
	Здание (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами, лестничными клетками и общими помещениями).		1	8703,7
	Подъезды.		1	
	Этажи		19	
	в т.ч.:			
	подвальный		1	
	технический		1	

№ пп	Наименование		Количество	Площадь (кв. м)
	Квартиры: - с балконами - без балконов		128	5 821,2 5686,8
	Нежилые помещения общественного назначения (офисы)		2	360,4
	Нежилые помещения:.			
	консьержка		1	12,6
	электрощитовая (подвал)		1	30,7
	насосная станция, станция пожаротушения(подвал 2-го подъезда)		1	27,8
	Лестница		1	1521,7
	Коридоры, МОП			
	Мусорокамера		1	7,0
	Техэтаж		1	489,9
	Техподполье		1	318,2
	Машинное помещение лифтов.		1	31,1
	Лифты грузоподъемностью 400 кг.		1	
	Лифты грузоподъемностью 630 кг.		1	
	Система теплоснабжения.			
	Система холодного водоснабжения (ХВС).			
	Система горячего водоснабжения (ГВС).			
	Система канализации.			
	Мусоропровод.		1	
	Система вентиляции.			
	Система электроснабжения.			
	Внутренние электротехнические и слаботочные устройства:			
	электроосвещение;			
	телефон;			
	интернет			
	телевидение			
	Система автоматической пожарной сигнализации			
	Система дымоудаления.			
	Система подпора воздуха.			
	Коллективные (общедомовые) приборы учета.			
	Автоматическое запирающиеся устройство дверей подъездов.		1	
	Шлагбаум (въезд на придомовую территорию).			
	Абонентские почтовые шкафы.			
	Придомовой земельный участок:			
	элементы озеленения;			
	элементы благоустрой;			
	детский городок			
	спортивный городок			

Собственник:

/И.И. Савина/

ПОДПИСЬ

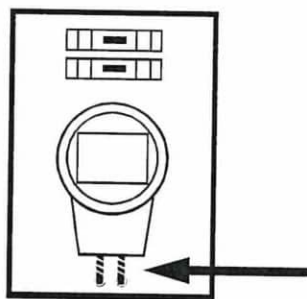
ФИО

Границы эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме между общим имуществом и личным имуществом - помещением Собственника

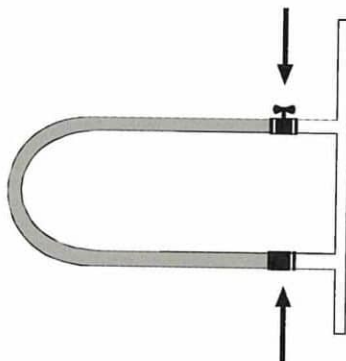
Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Первый вентиль входит в общее имущество многоквартирного дома (п. 5 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием – относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры).

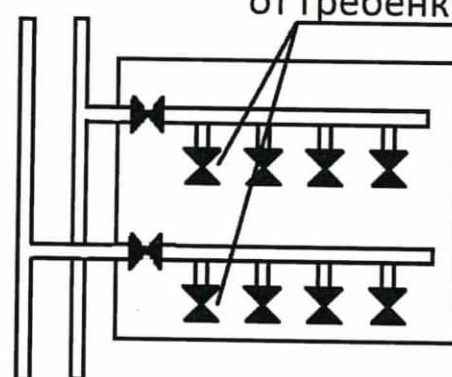
Электросчетчик



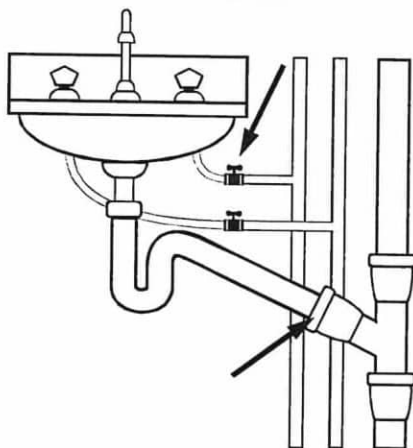
Полотенцесушитель



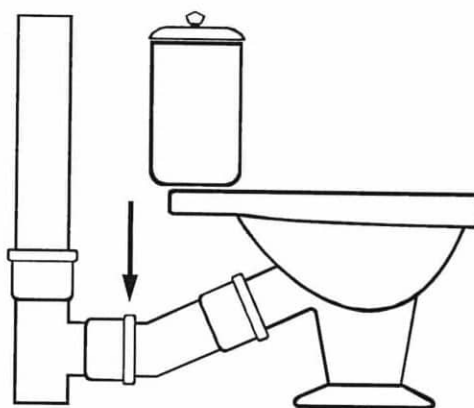
от гребёнки



Раковина



Санузел



Ремонт личного имущества собственник помещения (квартиры) проводит за собственные средства.

Управляющая компания:
Генеральный директор

/И.И. Савина/

Собственник:

подпись

ФИО



Перечень и качество коммунальных услуг**1. Отопление и горячая вода**

Поставщик тепла и горячей воды АО «Люберецкая Теплосеть», г. Люберцы.

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного договором с теплоснабжающей организацией, а горячая вода – круглосуточно с перерывами необходимыми для ремонта тепловых сетей. Сроки ремонта тепловых сетей объявляются заранее на информационных досках в подъездах.

Перерыв в подаче тепла и горячей воды допускается для устранения аварий на срок не более 16 часов в сутки при авариях на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при авариях в жилом доме.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии утепления квартиры, должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах не ниже +20°C.

В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся регулировки систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла.

При температуре в жилом помещении ниже +18°C, - за каждый градус производится снижение оплаты за потребленное тепло на 10 % от действующего тарифа.

При температуре в жилом помещении ниже +13°C и при условии выполнения работ по утеплению квартиры - оплата за тепло не производится.

Отклонение температуры горячей воды допускается не более чем на 4 часа в сутки. За каждые сутки превышения допустимого перерыва оплата за горячую воду не производится.

2. Холодная вода и водоотведение

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости (работу межквартирных канализационных сетей) АО «Люберецкий водоканал».

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно под давлением не ниже 0,5 кг/см². Качество воды должно соответствовать требованиям ГОСТ «Вода питьевая».

Перерыв в подаче холодной воды допускается для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в жилом доме.

За весь период отсутствия холодной воды в жилых помещениях или подачи воды, не отвечающей требованиям ГОСТ «Вода питьевая», оплата за воду не производится.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допускается перерыв в работе канализации для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в доме, оплата за воду не производится..

3. Электроэнергия

Поставщик электроэнергии ПАО «Мосэнергосбыт».

Электроэнергия поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими стандартами – напряжением 220 В., частотой переменного тока 50 Гц. и допустимыми отклонениями этих параметров в пределах $\pm 10\%$.

При несоответствии параметров электроэнергии ГОСТу (отклонение $\pm 20\%$ и более) и наличии актов замера напряжения оплата за электроэнергию не производится.

4. Вывоз мусора

Услугу по вывозу ТБО и КГМ выполняет предприятие ООО «ЭКО Технология»

5. Пользование лифтом

Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт лифтов производится: ООО «СП Подъем»

6. Телевизионная антенна

Обслуживание коллективных телевизионных антенн производит предприятие ООО «КДМС» (IP Home)

Управляющая компания:

Генеральный директор

И.И. Савина/

Собственник:

подпись

ФИО

**Предельные сроки устранения неисправностей
при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта
отдельных частей жилого дома и его оборудования**

№ п/п	Неисправности (работы по устранению неисправностей)	Предельный срок устранения	Примечание
	Кровля		
1.	Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки	
2.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	1 сутки	Сезонное производство работ
3.	Устранение неисправностей в системах организованного водоотвода с кровли	5 суток	
4.	Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток	
	Стены		
5.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, выступающих конструкций, расположенных на высоте более 1,5 метров, угрожающих безопасности людей	Немедленно	С немедленным принятием мер безопасности
	Оконные и дверные заполнения		
6.	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки 3 суток	
7.	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: - в зимнее время - в летнее время	1 сутки 3 суток	
8.	Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки	
	Внутренняя и наружная отделка		
9.	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению	5 суток	С немедленным принятием мер безопасности
10.	Нарушение связи наружной облицовки, установленных на фасадах со стенами	Немедленно	С немедленным принятием мер безопасности
	Полы		
11.	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток	
	Санитарно-техническое оборудование		
12.	Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки	
13.	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно	
14.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающие их удовлетворительное функционирование, смена прокладок, набивка сальников у водозапорной и водоразборной арматуры с устранением утечки, прочистка кранов	1 сутки	
15.	Установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке	1 сутки	

№ п/п	Неисправности (работы по устранению неисправностей)	Предельный срок устранения	Примечание
16.	Устранение течи или смена гибкой подводки присоединения сантехприборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раствором, регулировка смывного бачка с устранением утечки	1 сутки	Только для общего имущества
17.	Укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки	1 сутки	
18.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, произошедших не по вине проживающих	1 сутки	
19.	Прочистка и промывка внутренней канализации	1 сутки	
20.	Наладка и регулировка систем горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов, полотенцесушителей (стандартных), запорной и регулирующей арматуры (вентилей, трехходовых кранов, кранов двойной регулировки, воздушных кранов)	1 сутки	
21.	Устранение неисправности электротехнических устройств: смена перегоревших электроламп, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и в местах общего пользования жилого дома	1 сутки	Только для общего имущества
Электрооборудование			
22.	Устранение неисправностей, связанных с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах)	Немедленно	
23.	Устранение неисправностей лифтов	1 сутки	
24.	Устранение неисправностей в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	3 суток	
25.	Устранение неисправностей во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа	
26.	Устранение неисправностей автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	3 часа	
27.	Устранение неисправностей электросетей и оборудования неаварийного характера (не по вине проживающих) в местах общего пользования жилого дома	В течение смены по мере необходимости	По графику специализированных предприятий
28.	Проверка технического состояния электроплит (стандартных), при необходимости с заменой вышедших из строя частей и деталей	1 сутки	
29.	То же без замены вышедших из строя частей и деталей, регулировка работы электроплит и электронагревателей независимо от типа)	В течение смены	
30.	Организация работы специалистов по восстановлению и функционированию: - диспетчерских систем - систем противопожарной защиты и противопожарных водопроводов	В течение смены немедленно	
31.	Общестроительные работы в объемах, необходимых (в жилых помещениях - не по вине проживающих) для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных	В течение смены	По мере необходимости (в квартирах - в сроки,

№ п/п	Неисправности (работы по устранению неисправностей)	Предельный срок устранения	Примечание
	и дверных заполнений, ремонт отслоившейся штукатурки потолка и верхней части стен, угрожающих обрушением		согласованные с заявителем)

Управляющая компания:

Генеральный директор



/И.И. Савина/

Собственник:

подпись

ФИО

Перечень работ услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № 5/20 Ул. Коммунистическая

I. Перечень работ услуг по содержанию общего имущества.

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников)

1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного лежачка.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах при их наличии

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.5. Консервация поливочных систем.

3.6. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.7. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

3.8. Установка пружин (доводчиков) на входных дверях.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Смена прокладок в водопроводных кранах общедомовых сетей.

4.2. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.3. Прочистка общедомовой канализации.

4.4. Набивка сальников в вентильях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.5. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.6. Проверка канализационных вытяжек.

4.7. Мелкий ремонт изоляции.

4.8. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4.9. Смена выключателей в местах общего пользования.

4.10. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.3. Уход за зелеными насаждениями.

- 5.4. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 5.5. Уборка и очистка придомовой территории.
- 5.6. Уборка вспомогательных помещений.
- 5.7. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.
- 5.8. Удаление мусора из здания и его вывоз.
- 5.9. Дератизация подвалов, мусорокамер.
- 5.10. Посыпка территорий антигололедным реагентом в зимнее время.
- 5.11. Прочистка вентиляционных каналов.
- 5.12. Подготовка зданий к праздникам.
- 5.13. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества.

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
3. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
4. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
5. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.
6. Восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
7. Восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации
8. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
9. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

III. Периодичность основных работ по уборке мест общего пользования и придомовой территории.

№п	Санитарное содержание мест общего пользования:	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
2.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц;
3.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов	2 раза в месяц;
4.	Мытье окон	2 раза в год;
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год;
6.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков	1 раз в месяц.
7.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год
8.	Очистка металлических решеток и прямков. Уборка площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
Работы выполняемые при ручной уборке придомовой территории		
1.	<u>Холодный период</u>	
1.1.	Подметание свежеснегавшего снега толщиной слоя до 2 см. на территориях	2 раза в сутки в дни снегопада
1.2.	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см. на территориях	Через 3 часа во время снегопада
1.3.	Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами на территориях	1 раз в сутки во время гололеда

1.4.	Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	1 раз в сутки в дни без снегопада
1.5.	Очистка территорий от наледи и льда на территориях	1 раз в сутки во время гололеда
1.6.	Очистка урн от мусора на территориях	1 раз в сутки
1.7.	Промывка урн	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей	2 раза в холодный период
2.	<u>Теплый период</u>	
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков, на территориях	1 раз в сутки
2.2.	Подметание территорий в дни с осадками до 2 см. на территориях	1 раз в сутки (70% территорий)
2.3.	Частичная уборка территорий в дни с осадками свыше 2 см. на территориях	1 раз в 1 сутки (50% территорий)
2.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.5.	Промывка урн	2 раза в месяц
2.6.	Протирка указателей	2 раза в теплый период
2.7.	Уход за зелеными насаждениями	По действующим правилам
2.8.	Сезонное скашивание травы с территорий без покрытий	Не менее 2-х раз за сезон.

Управляющая компания:
Генеральный директор

 /И.И. Савина/

Собственник:

подпись

ФИО

Размер платы за жилищно-коммунальные услуги,
содержание и ремонт общего имущества на момент подписания договора
с _____ 2017 г.

№ п/п	Виды работ		Стоимость (руб.)	Примечание
Коммунальные услуги				
1	Отопление		2215,10 за 1 Гкал.	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской от 20.12.2016 г. №209-р
2	Холодная вода		норматив на 1 чел 6,1 м³ (за месяц)	Решение от 26 декабря 2007 г. № 272/30
			34,57 за м³	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской от 19.12.2016г. № 205-Р «О внесении изменений в некоторые распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области»
3	Канализация		норматив на 1 чел 9,6 м³ (за месяц)	Решение от 26 декабря 2007 г. № 272/30
			29,24 за м³	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской от 19.12.2016г. № 205-Р «О внесении изменений в некоторые распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области»
4	Горячая вода	Холодная вода для нужд ГВС	норматив на 1 чел 3,5 м³ (за месяц)	Решение от 26 декабря 2007 г. № 272/30
			34,57 за м³	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской от 19.12.2016г. № 205-Р «О внесении изменений в некоторые распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области»
		Подогрев воды	2215,10 за 1 Гкал.	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской от 20.12.2016 г. № 209-р
5	Электроэнергия		3,37 за 1 квт/ч.	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 16.12.2016 г. № 203-р
Содержание и ремонт жилья (за месяц)				Постановление Администрации г.п. Люберцы № 1304-ПА от 30.11.2016 г.
1	Содержание и обслуживание лифтов		4,85 за м²	
2	Вывоз и утилизация ТБО и КГО		2,72 за м²	
3	Текущий ремонт общего имущества		8,69 за м²	
4	Эксплуатационно-техническое (включая аварийно-диспетчерское) обслуживание и содержание жилья		19,38 за м²	
ИТОГО			35,64 за м²	

Управляющая компания:

Собственник:

Генеральный директор

И.И. Савина/

подпись

ФИО