

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Ногинск

« ____ » _____ 20__ года

Товарищество собственников недвижимости «Интер39», именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице Председателя правления ТСН, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также Протокола № 1 от 25.12.2017 г. внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 39, проводимого в форме очно-заочного голосования.

1.2. Термины, используемые в Договоре:

1.2.1. **Общая площадь** жилого помещения состоит из суммы площадей 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 площади балконов, лоджий, веранд и террас.

1.2.2. **Дом** – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: **Московская область, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, д. 39**, включающий в себя квартиры и общее имущество собственников помещений в Доме.

Общая площадь Дома – 16415,5 кв.м.

Общая площадь жилых помещений в Доме (без учета балконов, лоджий) – 10692,7 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений в Доме - 589,5 кв.м.

Общая площадь мест общего пользования – 4296,1 кв.м.

1.2.3. **Помещение** - жилое или нежилое помещение в Доме, которой владеет _____

1.2.4. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности Помещением, находящимся в многоквартирном доме, а также доверенное лицо, действующее от имени Собственника в установленном законом порядке.

1.3. Собственник несет бремя содержания Помещения и общего имущества в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.4. Понятия «жилое помещение», «нежилое помещение», «общее имущество» употребляются в настоящем Договоре в значениях, определенных Жилищным Кодексом Российской Федерации, нормативными актами Российской Федерации.

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 и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г. (далее – «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме»); Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – «Правила предоставления коммунальных услуг»); Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»; Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013 г., Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 г., а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме, а также предоставление коммунальных услуг владельцам помещений.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьями 157.2 Жилищного кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 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 по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

3.1.4. Производить начисление и сбор платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, обеспечивая выставление Собственнику платежного документа, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента окончания выполнения работ и (или) оказания услуг в очередном месяце, в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.1.5. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику (или иным законным пользователям Помещений) по их требованию в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета в течение не менее 3 (трех) лет.

3.1.6. Уведомлять Собственника путем размещения на официальном сайте Управляющей компании и на информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания потребителей, или путем указания не реже 1 (одного) раза в квартал в платежных документах информации:

- о последствиях недопуска Собственником Управляющей компании или уполномоченного ей лица в согласованные дату и время в Помещение для проведения проверки состояния приборов учета и достоверности ранее предоставленных сведений о показаниях приборов учета;

- о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в Помещении, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

3.1.7. Предоставлять Собственнику иную информацию в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.8. Принимать сообщения Собственника (или иных законных пользователей Помещения) о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу Собственника, а также имуществу, жизни и здоровью иных законных пользователей Помещения.

3.1.9. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.10. Информировать Собственника (а также иных законных пользователей Помещения) о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в течение суток с момента обнаружения указанных фактов.

3.1.11. Информировать Собственника (а также иных законных пользователей Помещения) о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва

3.1.12. Согласовать с Собственником (или иными законными пользователями Помещения) устно время доступа в Помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри Помещение не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Собственник (или иные законные пользователи Помещения) вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.13. Предоставить Собственнику, а также иным законным пользователям Помещения (путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющей компании, либо на сайте Управляющей компании в сети Интернет) следующую информацию:

- сведения об Управляющей компании - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Управляющей компании в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая компания в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию об Управляющей компании, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании;
- информация о праве Собственника обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета, а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны;

- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг;

- информацию, указанную в Правилах предоставления коммунальных услуг, в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

3.1.14. Предоставлять Собственнику в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые им расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в квартирах, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.15. Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

3.1.16. Предоставлять Собственнику в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от него соответствующего запроса письменную информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.17. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Требовать внесения платы за содержание жилого помещения, потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней). В указанном случае уплата неустойки (штрафов, пеней) осуществляется за счет собственных средств Собственника.

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (или иными законными пользователями Квартир) время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца, в Помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения

недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей компании. В указанных случаях оплата производится за счет собственных средств Собственника.

3.2.4. Осуществлять не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца проверку достоверности передаваемых Собственником (а также иным законным пользователям Помещения) сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в Помещении, путем посещения Помещения, в котором установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 (одного) раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне Помещения, доступ исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия Собственника).

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу Собственнику (а также иным законным пользователям Помещения) коммунальных ресурсов.

3.2.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов собственнику;
- для начисления платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, а также для подготовки доставки платежных документов собственнику.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества коммунальные услуги, а также услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Требовать от Управляющей компании проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.3.3. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по эксплуатации и текущему ремонту общего имущества Дома (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

3.3.4. Получать от Управляющей компании информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

3.3.5. Требовать в случаях и порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, изменения размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома при предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.3.6. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника или иных законных пользователей Помещения вследствие предоставления услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3.3.7. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в Помещение для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником (или иными законными пользователями Квартир) сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем Договоре (наряд, приказ, задание Управляющей компании о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.3.8. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг/услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании или в иную службу, указанную Управляющей компанией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.4.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании или в иную службу, указанную Управляющей компанией.

3.4.3. Ежемесячно снимать показания индивидуального прибора учета в период с 22-го по 24-е число текущего месяца и передавать полученные показания ООО «МосОблЕИРЦ» или уполномоченному ей лицу не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.4.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.4.5. Допускать представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей компанией в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг, время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.4.6. Допускать представителя Управляющей компании в Помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Управляющей компании сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца.

3.4.7. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги и плату за содержание жилого помещения.

3.4.8. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.4.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащих Собственнику Помещения строго руководствоваться действующими нормативными актами.

3.4.10. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником положений настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.4.11. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

3.4.12. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Управляющей компании об обеспечении доступа в Помещение для снятия показаний квартирных приборов учета, согласовать с Управляющей компанией дату и время доступа в Помещение для снятия показаний приборов учета.

3.4.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей компанией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании.

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

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

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

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

4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

4.1. Собственник производит оплату следующих работ и услуг в рамках настоящего Договора:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Доме, в соответствии Приложением № 1 «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома», являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора;

- услуги охраны общего имущества многоквартирного дома,

- иные платежи, утверждённые общим собранием собственников дома.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью содержания жилого помещения;

- стоимостью услуг охраны общего имущества многоквартирного дома

- иными платежами, утверждёнными общим собранием собственников дома.

4.3. Оплата работ и услуг, перечисленных в п. 4.1 настоящего Договора, осуществляется Собственником до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем (далее – «расчетный месяц»).

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

4.5. В случае изменения стоимости работ и услуг, перечисленных в п. 4.1 настоящего Договора, Управляющая компания производит расчет стоимости работ и услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения изменяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. 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.

5.4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный имуществу Собственника, а также имуществу, жизни, здоровью иных лиц, законно использующих Помещение, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от вины.

Управляющая компания освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или нарушения Собственником, либо лицом, законно использующим Помещение, установленных правил потребления коммунальных услуг. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей компании или действия (бездействия) Управляющей компании, включая отсутствие у Управляющей компании необходимых денежных средств.

5.6. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома в результате его непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба.

5.7. Урегулирование споров с привлеченными Управляющей компанией организациями (их сотрудниками) для оказания услуг (выполнение работ), предусмотренных настоящим Договором, определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющая компания.

5.8. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником Управляющей компании в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей компании.

5.9. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником Управляющей компании в письменном виде в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты, когда он узнал или должен был узнать о

нарушении его прав, которые подлежат обязательной регистрации Управляющей компании.

5.10. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 (девяноста) календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 (девяноста) календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с 91 (девяносто первого) дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 (одной сто тридцатой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.11. 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.

5.12. В случае смены собственника Помещения:

5.12.1. Собственник обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней расторгнуть Договор и подписать акт сверки взаиморасчетов об отсутствии задолженности,

5.13. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, не расторгнул настоящий Договор или не подписал дополнительное соглашение к настоящему Договору, не подписал акт сверки взаиморасчетов, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.14. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.15. 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. В случае взыскания с Собственника причиненных убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения им обязательств по настоящему Договору, оплата производится за счет собственных средств Собственника.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании и организаций, с которыми Управляющая компания заключила договоры, покрываются Собственником дополнительно на основании письменного расчета Управляющей компании в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления расчета.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

6.3. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При невозможности досудебного урегулирования спор подлежит окончательному разрешению в судебном порядке.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны могут быть освобождены от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, под которыми подразумеваются внешние, чрезвычайные и непредотвратимые при данных обстоятельствах события, которые не существовали во время подписания Договора и возникли помимо воли Сторон.

7.2. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, должна в течение 5 (пяти) календарных дней уведомить другую Сторону о возникновении и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы. Сторона, своевременно не сообщившая о наступлении вышеупомянутых обстоятельств, лишается права ссылаться на них.

7.3. Факт возникновения обстоятельств непреодолимой силы должен быть документально подтвержден компетентным органом.

7.4. В случае невозможности полного или частичного исполнения обязательств вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, фактическая или возможная продолжительность которых составит один месяц или более, Сторона, исполнение обязательств которой не затронуто действием непреодолимой силы, будет иметь право расторгнуть договор полностью или частично без обязательств по возмещению убытков, связанных с его расторжением.

8. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

8.1. Сторона заверяет и гарантирует другой Стороне, что

– заключение и/или исполнение Стороной Договора не противоречит законам, нормативным актам органов государственной власти и/или местного самоуправления, локальным нормативным актам стороны, судебным решениям;

– Стороной получены все разрешения, одобрения и согласования, необходимые ей для заключения и/или исполнения Договора (в том числе в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или учредительными документами Стороны);

– Сторона не является неплатежеспособной или банкротом, не находится в процессе ликвидации, на ее имущество в части, существенной для исполнения Договора, не наложен арест, деятельность не приостановлена;

– до подписания Договора его текст изучен Стороной, она понимает значение и смысл всех его положений, включая условия о порядке применения и о размере ответственности, наступающей за неисполнение/ненадлежащее исполнение своих обязательств, и, действуя своей волей и в своих интересах, полностью признает и безусловно принимает все его условия, в том числе о размере пеней и штрафов;

– Договор подписывается уполномоченным на это в соответствии с законом и учредительными документами Стороны лицом.

8.2. Сторона, которая дала недостоверные заверения об обстоятельствах, обязана возместить другой Стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.

Сторона, полагавшаяся на недостоверные заверения другой Стороны, имеющие для нее существенное значение, наряду с требованием о возмещении убытков также вправе отказаться от исполнения Договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей компании, а другой - у Собственника.

9.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «__» ____ 20__ г. Срок действия договора – 3 (три) года.

9.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор каждый раз считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.4.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей компании с приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе способа управления и организации, оказывающей услуги по эксплуатации жилых помещений и общего имущества дома и оказанию коммунальных услуг, о чем Управляющая компания должна быть незамедлительно предупреждена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за 10 (десять) дней до прекращения настоящего Договора:

- в случае если Дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

9.4.2. По соглашению Сторон.

Нижеследующие документы являются приложениями к Договору и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома».

Приложение № 2 – «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 3 – «Схема разграничения ответственности за содержание, ремонт и эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником».

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

Место нахождения:

Адрес для корреспонденции:

Управляющая компания:

ТСН «Интер39»

Место нахождения: 142400, Московская область, Ногинский район, город Ногинск, улица 3 Интернационала, дом 39, подъезд 2, этаж 1

Адрес для корреспонденции: 142400, Московская область, Ногинский район, город Ногинск, улица 3 Интернационала, дом 39, подъезд 2, этаж 1

ИНН 5031128666

КПП 503101001

р/с 40703 810 4 40000003359

в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Управляющая компания:

Председатель Правления

_____/_____/

м.п.

Собственник:

_____/_____/

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ
по содержанию и ремонту общего имущества Дома

№ п/п	Виды работ	Периодичность
Содержание общего имущества многоквартирного дома		
1.	Уборка территорий домовладения:	
<i>Холодный период</i>		
1.1	подметание свежевыпавшего снега	1-2 раз в сутки
1.2	сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя 2 см	1-2 раз в сутки
1.3	посыпка территории песком или песчано-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда
1.4	очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2-е суток во время гололеда
1.5	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
<i>Теплый период</i>		
1.6	подметание территории	1 раз в сутки
1.7	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.8	уборка газонов	1 раз в двое суток
1.9	выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.	Уборка лестничных клеток	
2.1	подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно
2.2	подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю
2.3	мытьё лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
2.4	мытьё пола кабины лифта	1 раз в неделю
3.	СЭС	1 раз в месяц
4.	Услуги по вывозу ТКО и КГО	
4.1	вывоз крупногабаритного мусора	По мере накопления (по графику)
4.2	вывоз ТКО	По графику
5.	Услуги по управлению	Ежедневно
6.	Услуги МУП «Расчетно-кассовый центр»	1 раз в месяц
7.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Ежедневно
8	Противопожарные мероприятия	По графику
9	Обслуживание инженерного оборудования ¹	По графику
10	Техническое обслуживание лифтового хозяйства	Ежедневно
11.1	техническое обслуживание лифтов	Ежедневно
11.2	аварийно-техническое обслуживание лифтов	Ежедневно
11.3	измерение сопротивления петли "фаза-ноль"	1 раз в год

11.4	техническое освидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах	1 раз в год
12.	Техническое обслуживание ² :	
12.1	подготовка жилого дома к работе в осенне-зимний период	1 раз в год
12.2	технические осмотры	2 раза в год

1. Обслуживание инженерного оборудования включает:

1) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

3) Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:

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);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

4) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

5) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

2. Техническое обслуживание включает в себя:

1) Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундамента;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2) Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

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;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3) Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:

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;

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;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

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;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

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;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

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;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

9) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды – при их наличии (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, - 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.

12) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

ТСН «Интер39»

Председатель Правления

_____.

_____/_____

Собственник:

_____.

_____.

_____/_____

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования, в том числе лестничные клетки) - 2310,0 кв.м., лестницы – 2 шт., лифты – 4 шт., машинные помещения лифтов – 2 шт. (93,7 кв.м.), вахта – 2 шт. (16,4 кв.м.), мусорокамеры – 2 шт. (41,3 кв.м.), общие коридоры - 17 шт. (1986,0 кв.м.), чердак – технический – 967,1 шт. (кв.м.), технические подвалы – 1 шт.(855,1 кв.м.), в которых имеются инженерные коммуникации.
2. Крыша – плоская рулонная с внутренним организованным водостоком – 968,0 кв.м.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, вентиляционные шахты – 2 шт.).
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна – 130 шт., двери – 128 шт., перила – 64 шт., металлическая дверь – 4 шт.).
5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с прилегающей территорией, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
6. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.
7. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков – 30 шт., ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной - 1 шт. и горячей воды – 1 шт., а также насосы-6 шт.), расположенного на этих сетях, канализационные стояки 15 шт., ливнесток с крыши 2 шт.
8. Система отопления, состоящая из стояков - шт., регулирующей и запорной арматуры 111 шт., тепловые узлы – 1 шт., элеваторные узлы - 1шт., задвижка электрическая – 1 шт., коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии - 1шт.
9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из электрощитовая – 1 шт., вводных шкафов - 1 шт., коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии – 1 шт., осветительных установок помещений общего пользования – 102 шт., систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода – 1 шт., пожарная сигнализация (датчик) - 17 шт., кнопка оповещения – 17 шт.
11. Почтовый ящик – 176 шт.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

ТСН «Интер39»

Председатель Правления

_____.

_____/_____/

М.П.

Собственник:

_____.

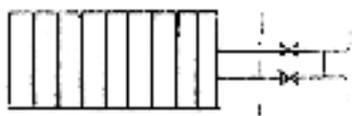
_____.

_____/_____/

**Схема
разграничения ответственности за содержание, ремонт и эксплуатацию
инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей компанией и Собственником.**

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме

СОБСТВЕННИК:



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

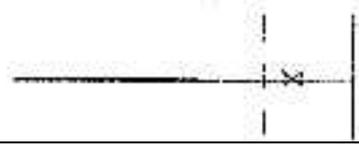
Отопление

до первого вентиля (включительно) радиатора отопления в помещении или при отсутствии вентиля на радиаторе отопления – до входа подводящих труб к радиатору в помещении



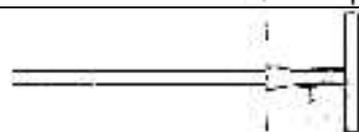
Горячее водоснабжение

до первого вентиля (включительно) на ответвлении от стояка в помещении



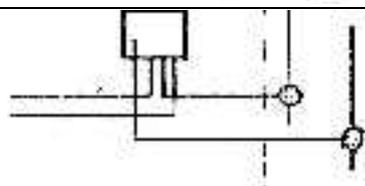
Холодное водоснабжение

до первого вентиля (включительно) на ответвлении от стояка в помещении



Канализация

до первого раструба в помещении



Электросеть

до квартирного электросчетчика

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим инженерным сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т. ч. в результате аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3 (трех) рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании (в т. ч. в результате аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3 (трех) рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Управляющей компании.

5. Все работы на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, находящихся и/или проходящих транзитом через помещение Собственника и входящих в зону ответственности Управляющей компании, могут выполняться только с

разрешения и по согласованию с Управляющей компанией.

6. При выполнении работ Собственником самостоятельно (или с привлечением третьих лиц) на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, находящихся и/или проходящих транзитом через помещение Собственника и входящих в зону ответственности Управляющей компании, ответственность за качество работ и возмещение ущерба, причиненного другим Собственникам и (или) Общему имуществу вследствие некачественного выполнения работ при последующей эксплуатации систем и оборудования, ложится на Собственника.

Управляющая компания:

ТСН «Интер39»

Председатель Правления

_____.

_____/_____

М.П.

Собственник:

_____.

_____.

_____/_____