

ДОГОВОР № S-12-1- УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Московская обл. г.о. Люберцы

« ____ » _____ 202 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК ЖК САМОЦВЕТЫ», именуемое в дальнейшем – «Управляющий», в лице _____, действующей на основании Доверенности № от г., с одной стороны, и Гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем – «Заказчик», действующий на основании Государственной регистрации права собственности _____ от « ____ » _____ 20 ____ г., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен на основании Протокола Внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.о. Люберцы, ул. Кирова, д. 12, к. 1 в форме очно-заочного голосования №СЛ/12-1/1/2019 от «11» декабря 2019 г.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Заказчик** – физическое или юридическое лицо / индивидуальный предприниматель, владеющее, пользующееся и/или распоряжающееся Помещением и являющееся потребителем жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) и иных работ и/или услуг, в том числе, лица, принявшие от застройщика или другого лица, Помещение в Здании по передаточному акту или иному документу о передаче Помещения.

В случае, когда Заказчиков в Помещении несколько, подразумевается, что при заключении Договора все Заказчики подтверждают свое согласие на кандидатуру уполномоченного Заказчика и выступление его от их имени с целью заключения настоящего Договора.

1.2. **Управляющий** – управляющая организация (юридическое лицо), осуществляющая управление Зданием, оказывающая услуги и выполняющая работы по содержанию и ремонту Общего имущества в Здании, предоставляющая жилищно-коммунальные услуги собственникам помещений и другим лицам, пользующимся помещениями в Здании, осуществляющая иную деятельность, направленную на достижение целей управления Зданием.

1.3. **Здание** – архитектурно-строительная конструкция, расположенная на земельном участке, представляющая собой Многоквартирный дом для проживания и деятельности людей, состоящий из надземной и подземной части, жилых и нежилых помещений, оборудования и коммуникаций, сетей и систем инженерно-технического обеспечения, фундамента, стен, перегородок, межэтажных перекрытий, крыши, подземной автостоянки, мест общего пользования и технических помещений.

Здание расположено по следующему адресу: Московская область, г.о. Люберцы, ул. Кирова, д. 12, к. 1
Общая площадь Здания: 27 952,5 кв.м. (с учетом лоджий, балконов и т.п.)

1.4. **Помещение** – жилое или нежилое помещение в Здании, находящееся в пользовании, владении и/или распоряжении Заказчика, и не являющееся общим имуществом всех собственников помещений в Здании. Адрес места нахождения Помещения: Московская область, г.о. Люберцы, ул. Кирова, д. 12, к. 1, кв. _____ площадь помещения (без учета летних помещений) _____ кв.м.

1.5. **Общее имущество** – помещения в Здании, не являющиеся частями квартир или жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты в границах обособленного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Границы и размер Земельного участка, на котором расположено Здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав Общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.6. **Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ)** – горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, содержание и ремонт Общего имущества в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями (см. Приложение № 2 к Договору).

1.7. **Цели управления Зданием** – надлежащее оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества в Здании, предоставление ЖКУ собственникам помещений и другим лицам, пользующимся помещениями в Здании, осуществление иной деятельности, направленной на создание благоприятных условий проживания граждан.

1.8. **Текущий ремонт здания** включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющий обязуется самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц оказывать Заказчику услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Здании, предоставлять жилищно-коммунальные услуги Заказчику и другим лицам, пользующимся Помещением, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Зданием.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, указан в Приложении № 2 к Договору.

Заказчик обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать услуги / работы, выполняемые Управляющим и/или привлеченными им третьими лицами.

2.2. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются Схемой разграничения ответственности Управляющего и Заказчика в Приложении № 4 к Договору.

2.3. Предметом настоящего Договора не являются работы по капитальному ремонту, реконструкции и модернизации Здания или элементов благоустройства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Размер платы за содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги указан в Приложении № 3 к Договору и включает в себя:

- плату за содержание и ремонт Помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению Зданием, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Здании;
- плату за коммунальные услуги.

Размер платы за Помещение, доля обязательных расходов Заказчика на содержание Общего имущества в Здании, определяется пропорционально доле Заказчика (Общая площадь Помещения) в праве общей собственности на Общее имущество в Здании.

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

3.3. Плата за Помещение и коммунальные услуги (п. 3.1 Договора) вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющего.

3.4. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится на основании платёжных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платёжные документы могут вручаться непосредственно Заказчику, направляться по почте, публиковаться на сайте Управляющего или передаваться Заказчику путём вложения платёжного документа в почтовый ящик Заказчика.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае изменения цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги стоимость услуг по Договору может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке. На основании изменившихся цен и тарифов производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления соответствующих изменений в силу.

3.6. Услуги (работы) Управляющего, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по тарифам, действующим в Управляющей организации на момент подачи соответствующего заявления/заявки.

3.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами Помещения не является основанием невнесения платы за Помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.8. Уменьшения размера платы за жилищно-коммунальные услуги осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.9. При возникновении задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, поступающие от Заказчика денежные средства подлежат зачёту в счёт погашения задолженности Заказчика перед **Управляющим** в порядке календарной очередности возникновения задолженности (не независимо от периода, указанного в квитанции, платежном поручении, расчетной книжке и т.д.).

3.10. Поступившие денежные средства распределяются по видам услуг, пропорционально начислениям. В первую очередь погашается задолженность по пеням, начисленным за несвоевременное погашение задолженности, затем оставшиеся средства распределяются согласно порядка услуг, указанных в квитанциях.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющий вправе:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору третьим лицам.

4.1.2. Требовать от Заказчика и других лиц, занимающих Помещение, внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с суммой начисленных платежей.

4.1.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющего, с данными, предоставленными Заказчиком, проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 3.5 Договора.

4.1.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать суммы неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также требовать полного возмещения ущерба и пени, причиненного Общему имуществу, по вине Заказчика или иных лиц, пользующихся Помещением.

4.1.5. Проводить осмотры инженерных сетей и оборудования, а также иного Общего имущества в Здании, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещении. Осмотр Помещения осуществляется по предварительному согласованию с Заказчиком.

4.1.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, а также иного имущества Заказчика, не относящегося к Общему имуществу в Здании. Оказание таких услуг (выполнение работ) осуществляется за отдельную плату в соответствии с действующим законодательством.

4.1.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг Заказчику в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

4.1.8. В целях выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Здании, использовать нежилые помещения, относящиеся к Общему имуществу, для исполнения обязательств по Договору.

4.1.9. Ежегодно выносить на рассмотрение общего собрания собственников помещений предложения по изменению перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также цены договора, размера платы за содержание и ремонт помещения.

4.1.10. Проводить аварийно-восстановительный ремонт Общего имущества, необходимость которого возникла вследствие нарушения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, пожаров (иных стихийных бедствий) или актов вандализма. Расходы Управляющего по данному ремонту несут собственники помещений в Здании или лица, принявшие помещения в Здании по передаточному акту или иные лица, пользующиеся помещениями в Здании.

4.1.11. Предоставлять Заказчику и/или собственникам помещений в многоквартирном доме ежегодный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.12. Использовать персональные данные Заказчика в порядке, установленном действующим законодательством, с целью качественного оказания услуг по Договору.

4.1.13. Осуществлять в установленном порядке и за счет Заказчика метрологическую поверку индивидуальных приборов учета, по истечении межпроверочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия изготовителя приборов учета. Указанная услуга оплачивается Заказчиком по фактическим, документально подтвержденным затратам Управляющего.

4.1.14. Привлекать третьих лиц для выполнения обязательств по настоящему Договору.

4.1.15. Осуществлять контроль за целевым использованием Помещения.

4.1.16. Выступать инициатором, организатором (в т.ч. готовить повестку дня и вести протокол) общего собрания собственников помещений Здания, осуществлять подсчет результатов голосования собственников помещений.

4.1.17. Выдавать предписания об устранении нарушений действующего законодательства лицам, владеющим, пользующимся и/или распоряжающимся помещениями в Здании и являющимся потребителями жилищно-коммунальных услуг.

4.1.18. Оказывать Заказчику услуги по техническому надзору за ремонтными и отделочными работами в Помещении.

4.1.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Обязанности Управляющего:

4.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению и технической эксплуатации Здания, надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Здании в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение № 2 к Договору), выполняемых Управляющим.

4.2.2. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. В целях предоставления коммунальных услуг заключать с организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими организациями) договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести учет поставляемых коммунальных услуг.

4.2.4. Принимать плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

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

4.2.6. Информировать Заказчика о снижении качества, перерывах, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

4.2.7. Информировать Заказчика о плановых отключениях инженерных систем, а также об общедомовых мероприятиях.

4.2.8. Информировать Заказчика об изменении размера платы за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором. Информирование осуществляется в порядке, установленном п. 3.4 Договора.

4.2.9. По заявлению Заказчика выдавать платежные документы за услуги и работы, выполняемые по настоящему Договору, выставлять платежные документы на предоплату, с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.2.10. Участвовать в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.2.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Здания, устранять аварии и выполнять заявки Заказчика в сроки, установленные законодательством и Договором.

4.2.12. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, порче имущества, таких как: затопление, засор канализации, остановка лифтов, отключение электроэнергии и отопления, подлежащих экстренному устранению.

4.2.13. По заявлению Заказчика или лиц, действующих по распоряжению Заказчика, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.2.14. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Зданием в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

4.2.15. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством.

4.3. Заказчик вправе:

4.3.1. Пользоваться Общим имуществом в Здании в соответствии с его назначением.

4.3.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим обязательств по настоящему договору путём создания инициативной группы из лиц, не имеющих задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, и уполномоченной Общим собранием собственников помещений в Здании.

Контроль за выполнением Управляющим обязательств по Договору осуществляется путем:

- направления запросов о предоставлении информации и документов в порядке, установленном действующим законодательством;

- проведения комиссионного обследования (с участием Управляющего) результатов работ и услуг по Договору;

- иными способами, установленными действующим законодательством.

4.3.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3.4. Заказчик не вправе осуществлять переустройство и (или) перепланировку Помещения и/или Общего имущества, а также размещать/устанавливать имущество (предметы) в местах общего пользования

без предварительного письменного согласия Исполнительного органа Управляющего. В случае привлечения Управляющего и/или застройщика Здания к административной ответственности в связи с указанными действиями Заказчика, последний обязуется компенсировать Управляющему сумму штрафа в течение 10 дней с момента получения уведомления от Управляющего.

4.3.5. Заказчик не вправе устанавливать кондиционеры и другие устройства и предметы на фасаде Здания и/или повреждать иным образом фасад Здания. В случае нарушения указанного обязательства, Заказчик может быть привлечён к ответственности, установленной действующим законодательством, кроме того, Управляющий вправе демонтировать такие устройства и предметы, при этом Заказчик обязуется компенсировать Управляющему расходы на демонтаж, хранение и утилизацию таких устройств и предметов. Управляющий вправе удовлетворить свои требования по компенсации таких расходов из платы Заказчика за содержание и ремонт Помещения и/или из суммы коммунальных платежей в порядке, установленном действующим законодательством (ст. 410 Гражданского кодекса РФ).

4.3.6. Заказчик не вправе без предварительного письменного согласия Управляющего размещать рекламные и другие конструкции на Здании. В случае привлечения Управляющего и/или застройщика Здания к административной ответственности в связи с размещением Заказчиком рекламных конструкций на Здании, Заказчик обязуется компенсировать Управляющему сумму штрафа в течение 10 дней с момента получения уведомления от Управляющего.

4.4. Заказчик обязан:

4.4.1. Соблюдать требования настоящего Договора и Правила пользования Помещением и Общим имуществом (Приложение № 5 к Договору).

4.4.2. В порядке, установленном Договором, оплачивать содержание и ремонт Помещения, в том числе услуги и работы по управлению Зданием, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Здании, коммунальные платежи (Приложения № 2, 3 к Договору).

4.4.3. Нести расходы по жилищно-коммунальному обслуживанию Помещения, содержанию и текущему ремонту Общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний собственников.

4.4.4. Осуществлять за свой счёт содержание, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета электроснабжения, водоснабжения/канализования, подогрева воды, нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

В противном случае расчет за водоснабжение/канализование, подогрев воды и отопление производится на основании норм потребления для помещений необорудованных приборами учета и ставок, утвержденных в установленном порядке.

4.4.5. Ежемесячно до 20-го числа текущего месяца снимать показания индивидуальных приборов учета и одновременно с оплатой выставленных счетов представлять в письменной форме Управляющему информацию о показаниях индивидуальных приборов учета.

4.4.6. Компенсировать расходы Управляющего, связанные с устранением материального ущерба нанесенного Заказчиком и/или иными лицами, пользующимися Помещением, в том числе лицами, производящими ремонт в Помещении, Общему имуществу Здания на основании расчета Управляющего в течение 10 дней с момента вручения предписания / расчёта Управляющего.

4.4.7. Своевременно (в течение 10 дней с момента наступления события) представлять Управляющему информацию о смене Заказчика/Собственника Помещения и/или совершении каких-либо сделок с Помещением; представлять документы о регистрации граждан в Помещении по месту жительства/пребывания, об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Помещении, в том числе в случае, если приборы учета в Помещении не поверены надлежащим образом.

4.4.8. Обеспечить ознакомление и согласование Договора всеми лицами, пользующимися Помещением, проживающими в Помещении или выполняющими ремонтные или отделочные работы в Помещении.

4.4.9. Заказчик, по инициативе которого созывается общее собрание собственников Помещений в Здании, обязуется письменно уведомить Управляющего о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

4.4.10. По запросу Управляющего не позднее 3 (трех) дней с момента получения соответствующего запроса предоставлять Управляющему документы и информацию, в т.ч. персональные данные, необходимые для исполнения Управляющим обязательств по Договору.

4.4.11. В целях предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций заблаговременно (за 3 дня) извещать Управляющего о своём временном отсутствии на период более 60 часов в Помещении с предоставлением информации о месте фактического пребывания и номере контактного телефона.

4.4.12. При проведении в Помещении работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке Помещения оплачивать вывоз крупногабаритных грузов и строительных отходов (мусора) сверх платы, установленной по Договору.

4.4.13. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб – в любое время.

4.4.14. В течение 1-го дня с момента обнаружения сообщать Управляющему о выявленных неисправностях Общего имущества в Здании.

4.4.15. Компенсировать Управляющему дополнительные расходы, понесённые последним и/или Застройщиком на содержание и эксплуатацию Здания, Помещения, Общего имущества, а именно: расходы, связанные с содержанием и ремонтом Общего имущества, изготовлением технических документов, налоги, расходы на освещение, консьержа, уборку и охрану Общего имущества, Здания, расходы на эксплуатацию объектов малых архитектурных форм, детских и спортивных площадок, мест общего пользования, дорог, расходы по уборке территории земельного участка и Здания, а также любые другие расходы Управляющего / Застройщика на Помещение, Здание, Общее имущество, расходы по эксплуатации лифтов, инженерных систем, тепловых пунктов и пр., за исключением тех расходов, которые уже включены в настоящий договор (входят в тариф), а также расходов, которые Заказчик уплачивает самостоятельно третьим лицам в соответствии с требованиями государственных органов (по закону) или на основании договора, заключённого с третьим лицом.

4.4.16. В течение 10 дней с момента получения свидетельства о праве собственности на Помещение, передать Управляющему копию свидетельства.

4.4.17. В целях обеспечения качества и безопасности эксплуатации Общего имущества осуществлять ремонтные и отделочные работы в Помещении под контролем технических специалистов Управляющего.

4.4.18. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Заказчик несёт ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием) имуществу других Заказчиков/Собственников или Общему имуществу Здания, и устраняет его в течение 5 календарных дней с даты получения требования (предписания) Управляющего об устранении ущерба. Заказчик устраняет указанный ущерб путем возмещения расходов Управляющего на устранение причинённого ущерба и его последствий. Размер расходов Управляющего указывается в счёте, выставленном Управляющим, и должен быть документально подтвержден. Заказчик признаётся выполнившим требование об устранении ущерба с даты поступления денежных средств в полном объёме на расчётный счет Управляющего.

5.3. Управляющий освобождается от ответственности по Договору за последствия указанных ниже действий Заказчика, не согласованных уполномоченными органами в установленном порядке:

а) изменение конструктивных элементов, переустройство и/или перепланировка Помещения или Здания;

б) переоборудование инженерных систем Здания или Помещения;

в) установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Здания;

г) замена, установка, подключение и использование приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;

д) подключение и использование приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

5.4. В случае если наложенные на Управляющего штрафные санкции уполномоченных органов явились следствием действия (бездействия) Заказчика или иных лиц, пользующихся Помещением или осуществляющих ремонт в Помещении, Заказчик обязан возместить Управляющему сумму штрафа в течение 5 дней с даты получения соответствующего требования от Управляющего.

5.5. Заказчик, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющему пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор считается заключённым с момента его подписания Сторонами и действует в течение 3(трех) лет с даты, указанной в Протоколе общего собрания собственников, которым утверждена форма договора, а именно с 11.12.2019.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, а именно по истечении 3 (трех) лет с даты, указанной в Протоколе общего собрания собственников, которым утверждена форма договора, а именно с 11.12.2022. настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Аналогичный порядок продления срока действия Договора может применяться неограниченное количество раз.

Под указанным «заявлением одной из Сторон Договора» понимается принятие на общем собрании собственников помещений в Здании решения о выборе другой управляющей организации или другого способа управления Зданием в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим Договором.

6.3. Условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты государственной регистрации права собственности.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. Любые споры, вытекающие из настоящего Договора, либо связанные с его заключением или расторжением, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Управляющий не несёт материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органов местного самоуправления о введении графика ограничений подачи теплоносителя или отключения отопления ранее установленного срока.

8.2. Если иное не установлено договором с застройщиком, Управляющий не несёт ответственности по строительным недоделкам в Здании.

8.3. Управляющий не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам Заказчика (при наличии), возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию, а также по искам, связанным с деятельностью Заказчика.

8.4. Управляющий не несёт ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Заказчика, если он возник в результате: использования Заказчиками или собственниками Общего имущества или помещений не по назначению и с нарушением технических норм и правил; не исполнением Заказчиками или собственниками своих обязательств по договорам; аварий, произошедших не по вине Управляющего.

8.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации (срока службы) Общего имущества, установленного изготовителем, Управляющий не несет ответственности за качество жилищно-коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого Общего имущества, в т.ч. инженерного оборудования и сетей.

8.6. В связи со спецификой работы по обслуживанию и управлению Зданием одностороннее расторжение Договора или односторонний отказ от исполнения Договора по инициативе Заказчика не допускается.

Расторжение настоящего договора возможно только после документально оформленного соответствующего решения Общего собрания собственников помещений в Здании, последующего расторжения договора, заключенного между Застройщиком Здания и Управляющим, и получения письменного согласия другой организации или ТСЖ (далее по тексту – «Новый Управляющий») осуществлять функции управления Зданием или без такого согласия, если на общем собрании собственников принято решение о непосредственном управлении Зданием, при условии соблюдения следующего порядка взаимодействия:

8.6.1. Орган, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством РФ, Общим собранием собственников, на котором было принято решение о выборе Нового Управляющего, действуя на основании доверенности, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента выбора Нового Управляющего должен письменно уведомить Управляющего.

8.6.2. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения указанного выше уведомления, Управляющий должен приступить к передаче Новому Управляющему по акту приема-передачи Общего имущества.

8.6.3. Последнее число месяца, в котором состоялось подписание последнего акта приема-передачи, считается датой расторжения настоящего Договора с учётом п. 8.6.4 Договора.

8.6.4. Обязательным условием для расторжения настоящего договора является отсутствие и/или погашение существующей задолженности Заказчика перед Управляющим за жилищно-коммунальные услуги до момента (даты), указанной в п. 8.6.3 Договора.

8.7. Заключение настоящего Договора предполагает, что между Заказчиками / Правообладателями / Собственниками и/или пользователями Помещения (в случае, если их несколько) на момент заключения Договора достигнута договоренность об определении порядка пользования Помещением. Заказчик, выступающий от имени указанных лиц, считается уполномоченным Заказчиком перед Управляющим на заключение настоящего договора от имени указанных лиц.

8.8. В случае необходимости проведения аварийного ремонта Общего имущества Управляющий предпримет все меры для его проведения, а Заказчик обязуется оплатить Управляющему расходы по его проведению соразмерно доле участия Заказчика в расходах по управлению, содержанию, текущему ремонту Общего имущества и оплате коммунальных услуг.

8.9. В целях улучшения качества услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту Здания и Общего имущества, подписанием настоящего Договора Заказчик выражает свое согласие на изменение (при необходимости) параметров Здания и Общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

8.10. Управляющая организация имеет право на обработку любой информации, относящейся к персональным данным Собственника, с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение, предоставленной Управляющей организации в связи с заключением настоящего договора, и иные действия, предусмотренные Федеральным законом №152ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

8.11. Собственник выражает согласие (Далее – Согласие) и уполномочивает Управляющую организацию предоставлять полностью или частично сведения, указанные в настоящем пункте, третьей стороне, в том числе для целей надлежащего исполнения сторонами настоящего договора ООО «Бурмистр.ру» (ОГРН 1107746788170) 127644, г. Москва, ул. Клязьминская, д. 11, корп. 2, 54.

Собственник, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Управляющей организации, на передачу и обработку своих персональных, на следующих условиях:

8.12. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Собственника, которые необходимы для достижения целей, предусмотренных настоящим Договором, включая без ограничения: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными с учетом действующего законодательства. В случае необходимости предоставления персональных данных Собственника третьим лицам для достижения целей, предусмотренных настоящим Договором, а равно как привлечение третьих лиц, передачи Управляющей организацией принадлежащих ей функций и полномочий, Управляющая организация вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Собственнике лично (включая его Персональные данные) третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным им лицам, а также предоставлять этим лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию с соблюдением условий о конфиденциальности персональных данных. Согласие считается данным Собственником Управляющей организации, которая имеет право на обработку Персональных данных на основании Согласия.

Управляющая организация вправе обрабатывать персональные данные Собственника посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные документы, предусмотренные документами, регламентирующими представление отчетных данных (документов).

8.13. Обработка персональных данных осуществляется Управляющей организацией с использованием средств автоматизации, а также без использования средств автоматизации.

8.14. Перечень персональных данных, передаваемых Управляющей организации на обработку: Фамилия, Имя, Отчество, Дата рождения, Пол, Место рождения (населенный пункт, район, область, страна), Данные документа, удостоверяющего личность, Адрес для информирования физического лица, Адрес регистрации физического лица, Адрес проживания физического лица, Контактный телефон,, E-mail физического лица,

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего договора и в течение 3 (Трех) лет после прекращения его действия или расторжения и может быть отозвано путем направления Управляющей организации заявления в письменной форме об отзыве согласия. Управляющая организация обязана обеспечить прекращение обработки персональных данных. При этом Управляющая организация прекращает обработку персональных данных и уничтожают их в течение 30 дней с момента получения отзыва согласия, за исключением персональных данных включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством и внутренними документами Управляющей организации. Хранение таких персональных данных осуществляется Управляющей организацией в течение срока, установленного законодательством и внутренними документами Управляющей организации. При этом в случае отзыва согласия на обработку персональных данных Управляющая организация вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Собственника при наличии оснований, указанных в пунктах 2 - 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 ФЗ № 152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

8.15. В соответствии с п.4 ст.14 ФЗ № 152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных» Собственник по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных. Собственник подтверждает, что ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», а права и обязанности в области защиты персональных данных Собственнику разъяснены.

8.16. Стороны настоящим выражают свою волю и дают согласие на размещение текста настоящего Договора с указанием наименования организаций Сторон в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Если стороной настоящего Договора является физическое лицо или индивидуальный предприниматель, то эта Сторона дает свое согласие на размещение текста настоящего Договора с указанием своих фамилии и инициалов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Любая из сторон вправе передать текст настоящего договора третьему лицу с целью размещения настоящего договора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и дальнейшего сопровождения использования сайта.

8.17. Сметы в связи с исполнением условий Договора, Управляющий раскрывает в соответствии со стандартом раскрытия информации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

9.2. Признание в установленном порядке отдельных положений (статей) Договора недействительными не влечёт за собой недействительности Договора в целом.

9.3. К Договору имеются следующие приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

– Приложение № 1: «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома».

– Приложение № 2: «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, а также перечень коммунальных услуг».

– Приложение № 3: «Размер платы за содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги».

– Приложение № 4: «Схема разграничения ответственности Управляющего и Заказчика».

– Приложение № 5: «Правила пользования Помещением и Общим имуществом».

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющего, а другой у Заказчика.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющий
ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»
 Юридический адрес: 140002,
 Московская область, г.о. Люберцы,
 г. Люберцы, ул. Кирова, дом 12,
 корпус 2, помещение 090
 Почтовый адрес: 140002,
 Московская область, г.о. Люберцы,
 г. Люберцы, ул. Кирова, дом 12,
 корпус 2, помещение 090
 р/с 40702810238000115159
 ИНН: 5027274375; КПП: 502701001
 БИК: 044525225
 ОГРН: 1195027006404
 ОКПО: 36923364
 Банк: ПАО «СБЕРБАНК»
 к/с 30101810400000000225

Заказчик

_____ /
 (ФИО)

_____ /
 (место рождения)

_____ /
 (дата рождения)

Дополнительные данные о Заказчике:

_____ /
 (паспортные данные, адрес регистрации)

e-mail: _____

тел. дом. _____

тел. моб. _____

_____ /

/

_____ /

/

Состав
и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Московская область, г.о. Люберцы, ул. Кирова, д. 12, к. 1

1. Адрес многоквартирного дома: Московская область, г.о. Люберцы, ул. Кирова, д.12, корп.1
2. Кадастровый номер земельного участка: 50:22:0010211:27183
3. Серия, тип постройки – Индивидуальной постройки, многоквартирный
4. Год постройки - 2014
5. Год последнего капитального ремонта: не производился
6. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - отсутствует.
7. Количество этажей – 23
8. Наличие подвала – подвальный этаж.
9. Количество квартир - 339
10. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 52
11. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме не пригодными для проживания: отсутствует.
12. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): отсутствуют.
13. Строительный объем: 117 981 куб. м.
14. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 27952,5 кв.м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 20259,7 кв. м. . с учетом балконов, без балконов - 19778,8 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 903,1 кв.м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 6789,7 кв. м.
15. Количество лестниц- 2 шт.
16. Уборочная площадь лестниц: 1062,8 кв.м.
17. Площадь общих помещений, используемых для обслуживания дома: 2684,5 кв.м.
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: отсутствует (не проведено межевание).

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Фундамент	Монолитная железобетонная плита

2. Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетонный каркас с заполнением газосиликатными блоками;
3. Перегородки	кирпичные
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Железобетонное монолитное Железобетонное монолитное Железобетонное монолитное
5. Крыша	Плоская совмещенная
6. Полы	Цементные
7. Проемы окна двери	Переплеты ПВХ с двухкамерными стеклопакетами Заводского изготовления
8. Отделка (места общего пользования) внутренняя	имеется
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция видеонаблюдение	есть есть есть есть есть есть есть
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
- электроснабжение	есть
- холодное водоснабжение	есть Насосная станция
- горячее водоснабжение	есть Насосная станция
- водоотведение	есть
- отопление	ИТП
11. Крыльца	Монолитные, бетонные с отделкой тротуарной плиткой

ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»

Заказчик

_____ /

/

_____ /

/

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГOKBAPТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:
Московская область, г.о. Люберцы, ул. Кирова, д. 12, к. 1**

1. Заключение договоров:

- 1.1. на предоставление коммунальных услуг;
- 1.2. на техническое обслуживание лифтов;
- 1.3. на техническое обслуживание слаботочных систем;
- 1.4. на техническое обслуживание противопожарных систем;
- 1.5. на поверку и наладку контрольно-измерительных приборов;
- 1.6. на вывоз ТБО, КГМ;
- 1.7. на утилизацию люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- 1.8. на дезинфекцию и дератизацию;
- 1.9. на очистку и мытьё фасада и окон мест общего пользования;
- 1.10. на осуществление контрольно-пропускного режима придомовой территории;
- 1.11. другие договоры, необходимые для жизнеобеспечения Строения.

2. Системы холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), включая насосные станции и водомерный узел. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- 2.1. поддержание в системе нормативных параметров напора, расхода и температуры воды;
- 2.2. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
- 2.3. смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
- 2.4. замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов;
- 2.5. замена внутренних пожарных кранов;
- 2.6. антикоррозийное покрытие, маркировка;
- 2.7. ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- 2.8. ремонт и замена регулирующей арматуры;
- 2.9. промывка систем водопровода;
- 2.10. замена контрольно-измерительных приборов;
- 2.11. ежемесячное снятие показателей водомера и предоставление в водоснабжающую организацию отчета о расходе питьевой воды.

3. Системы канализации, дренажа, внутренних водостоков. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- 3.1. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;
- 3.2. ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации и дренажа.

4. Система центрального отопления, включая ИТП, приборы учета тепловой энергии, контрольно-измерительные приборы и автоматику. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- 4.1. смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры;
- 4.2. установка воздушных кранов;
- 4.3. утепление труб и приборов;
- 4.4. замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- 4.5. восстановление разрушенной тепловой изоляции;
- 4.6. гидравлическое испытание и промывка отопительных приборов по стояку и системы в целом;
- 4.7. регулировка и наладка системы отопления;
- 4.8. поверка контрольно-измерительных приборов;
- 4.9. поверка устройства учета тепловой энергии;
- 4.10. ежегодная подготовка системы отопления и сдача её готовности с подписанием акта представителем теплоснабжающей организации;
- 4.11. ежемесячное снятие показаний теплосчётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии и теплоносителя.

5. Система электроснабжения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- 5.1. проведение работ в строгом соответствии с ПУЭ, ПТЭЭ, ПТБ;
- 5.2. замена неисправных участков электрической сети Строения и устройство новых;
- 5.3. замена вышедших из строя выключателей и розеток;
- 5.4. замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников, декоративного уличного освещения;
- 5.5. замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- 5.6. замена приборов учёта; восстановление цепей заземления;
- 5.7. замер параметров электрооборудования: периодически не реже 1-го раза в год измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети; не реже 1-го раза в 3 года замер сопротивления петли «фаза-ноль»; не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи заземляемый элемент – заземлитель;

- 5.8. периодически (не реже 1-го раза в год) протяжка резьбовых электрических соединений;
- 5.9. периодически (не реже 1-го раза в год) измерение токов и фазных нагрузок;
- 5.10. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов - изготовителей электрооборудования;
- 5.11. периодически (не реже 1-го раза в год) очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
- 5.12. сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- 5.13. ежемесячное снятие показаний общедомовых электросчётчиков и предоставление в электроснабжающую организацию отчета о расходе электроэнергии.
- 6. Система вентиляции воздуха. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**
- 6.1. проведение противозумных работ;
- 6.2. очистка фильтров;
- 6.3. регулировка автоматики;
- 6.4. замена отдельных вентиляторов и электродвигателей малой мощности;
- 6.5. уплотнение стыков, ремонт и замена отдельных участков венткоробов;
- 6.6. ремонт и замена отдельных дефлекторов, зонтов вентканалов.
- 7. Противопожарные системы. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**
- 7.1. техническое обслуживание и текущий ремонт автоматической пожарной сигнализации;
- 7.3. техническое обслуживание и текущий ремонт системы оповещения о пожаре.
- 7.4. техническое обслуживание и текущий ремонт системы подпора воздуха и дымоудаления;
- 7.5. техническое обслуживание и текущий ремонт пожарного водопровода и автоматического спринклерного пожаротушения.
- 8. Автоматика инженерных систем. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**
- 8.1. тестирование контроллеров, приборов, датчиков, сетей;
- 8.2. замена вышедших из строя КИП, автоматики, проводки;
- 8.3. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования.
- 9. Техническое обслуживание и текущий ремонт системы диспетчеризации и управления:**
- 9.1. тестирование контроллеров, датчиков, сетей;
- 9.2. замена вышедших из строя оборудования и сетей системы диспетчеризации;
- 9.3. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования;
- 9.4. организация круглосуточного контроля и управления инженерным оборудованием здания;
- 9.5. прием заявок Собственников, контроль их выполнения.
- 10. Техническое обслуживание и текущий ремонт систем СКД, видеонаблюдения и домофона:**
- 10.1. тестирование механического оборудования (шлагбаумы, ворота), контроллеров, датчиков, сетей;
- 10.2. замена вышедшего из строя оборудования;
- 10.3. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования.
- 11. Молниезащита:**
- 11.1. периодически, не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи «заземляемый элемент – заземлитель»;
- окраска проводящих элементов.
- 12. Организация эксплуатации лифтов:**
- 12.1. в соответствии с действующими «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» и требованиями в области промышленной безопасности путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации по лифтам.
- 13. Кровля:**
- 13.1. ремонт кровельного покрытия отдельными местами с частичной заменой рулонного ковра;
- 13.2. укрепление и замена участков водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду;
- 13.3. укрепление, замена и окраска парапетных решёток, пожарных лестниц, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкерных, радио- и телеантенн;
- 13.4. восстановление защитного слоя из щебня рулонной кровли;
- 13.5. очистка кровли от снега, наледи и сосулек.
- 14. Фасад, включая остекление:**
- 14.1. восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки;
- 14.2. укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, 14.3. отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей;
- 14.4. восстановление домовых знаков и уличных указателей;
- 15. Фундаменты и стены подвальных помещений:**
- 15.1. заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей;
- 15.2. пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
- 15.3. усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное);
- 15.4. устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков;
- 15.5. герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвальное помещение;
- установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.
- 16. Стены и перегородки. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов стен и перегородок:**
- 16.1. заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв.м;
- 16.2. пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;

улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями).

17. Межэтажные перекрытия, полы, лестницы. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых перекрытий, полов и лестниц:

- 17.1. временное крепление перекрытий;
- 17.2. заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- 17.3. заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
- 17.4. замена отдельных керамических плиток;
- 17.5. ремонт гидроизоляции пола в отдельных санитарных узлах;
- 17.6. частичная замена и укрепление металлических перил;
- 17.7. восстановление или замена отдельных элементов крылец;
- 17.8. ремонт входной группы (1 этаж).

18. Оконные и дверные заполнения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:

- 18.1. смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных заполнений;
- 18.2. установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.;
- 18.3. смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
- 18.4. замена разбитых стекол, стеклоблоков;
- 18.5. регулировка дверных полотен.

19. Внутренняя отделка. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:

- 19.1. восстановление штукатурки стен и потолков местами;
- 19.2. восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными местами;
- 19.3. восстановление отделки стен с покраской и оклейкой обоями отдельными местами;
- 19.4. ремонт подвесных потолков отдельными местами.

20. Содержание мест общего пользования:

- 20.1. подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования;
- 20.2. подметание полов кабины лифта и влажная уборка;
- 20.3. удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов и т.д.
- 20.4. очистка и влажная уборка мусорных камер;
- 20.5. мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода;
- 20.6. дератизация и дезинсекция помещений.

Прим. Периодичность производства работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества в Строении устанавливается в соответствии с действующими нормами и правилами.

Перечень коммунальных услуг:

- теплоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение.

Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых в качестве оплаты за содержание общего имущества

ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»

Заказчик

_____ / _____ / _____ / _____ /

Размер платы за содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги

Адрес помещения: Московская область, г.о. Люберцы, ул. Кирова, д. 12, к. 1

1. Услуги и работы по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
1.1.	Стоимость услуг и работ по управлению Зданием, содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании	Рублей/кв.м. общей площади помещения в месяц	50,77
1.2.	Услуги консьержа дома	Рублей с жилых помещений в месяц	748,05
1.3.	Услуги охраны	Рублей с жилых и нежилых помещений в месяц	443,90
2. Коммунальные услуги (*тарифы определяются в соответствии с нормативными актами субъекта РФ)			
2.1.	Отопление*	Руб./Гкал	3 144,28
2.2.	Холодное водоснабжение *	Руб. /куб. м	51,64
2.3.	Водоотведение (канализация) *	Руб. /куб. м	45,50
2.4.	ХВС для ГВС *	Руб. /куб. м	51,64
2.5.	Подогрев воды *	Руб./Гкал	3 144,28

ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»

Заказчик

_____ /

/

_____ /

/

Схема разграничения ответственности

Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: для системы отопления – первое отключающее устройство (запорный кран) на ответвлениях системы отопления в МОП; для систем горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство (запорный кран), расположенное на ответвлении от стояка; для системы водоотведения (канализации) – первое стыковое соединение на ответвлении от стояка; для системы электроснабжения – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО); по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен квартиры, до оконных заполнений и входных дверей в квартиру; на системе вентиляции – плоскость выпуска каналов спутник из общедомовых вентиляционных шахт.

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

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону, установленную актом разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х 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, установленную актом разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности Управляющего, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником по ставке «Содержание и текущий ремонт жилого помещения».

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

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющего, Собственник обязан соблюдать установленные правила устройства инженерных сетей и обеспечить наличие актов скрытых работ и иной технической документации в соответствии с законодательством. Собственник обязан согласовать проводимые работы с представителем Управляющего. Ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющего или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника **.

** Вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.

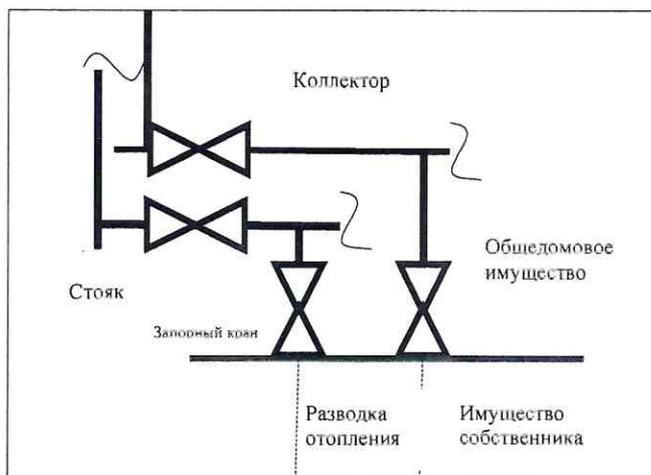
Управляющая компания несет ответственность за:

1. Электрооборудование:
 - 1.1. за эксплуатацию и подачу напряжения - наконечники питающей линии, присоединённой к автоматическому выключателю перед электросчетчиком, установленного в этажном электрощите. Границей балансовой принадлежности являются наконечники линии, подключенной к автоматическому выключателю, расположенному перед электросчетчиком в этажном электрощите.
2. Санитарно-технические системы:
 - 2.1. за эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в помещение. Границей балансовой принадлежности являются вводные краны, установленные на стояках ГВС и ХВС в техническом шкафу помещения;
 - 2.2. за эксплуатацию системы канализации. Границей балансовой принадлежности является тройник стояка в техническом шкафу помещения;
 - 2.3. за эксплуатацию системы центрального отопления (ЦО). Границей балансовой принадлежности являются запорные краны расположенные в техническом шкафу квартирного коридора.
3. Противопожарная сигнализация (ППС):
 - 3.1. за эксплуатацию системы и слаботочной разводки. Границей балансовой принадлежности является ввод в помещение по внешней поверхности стены.
4. Вентиляционное оборудование:

4.1. за воздухообмен в соответствии с проектным решением, в рамках разграничения балансовой принадлежности.

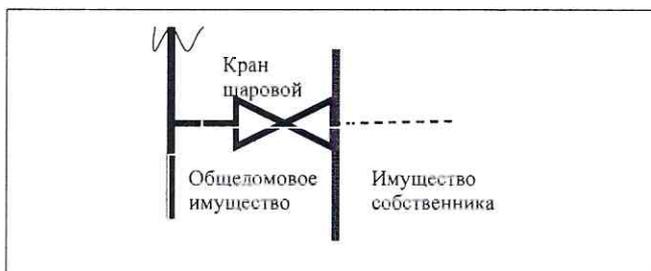
Собственник несет ответственность за:

1. Сохранность всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его помещении.
2. Работу инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичность систем, и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с Управляющей компанией (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).



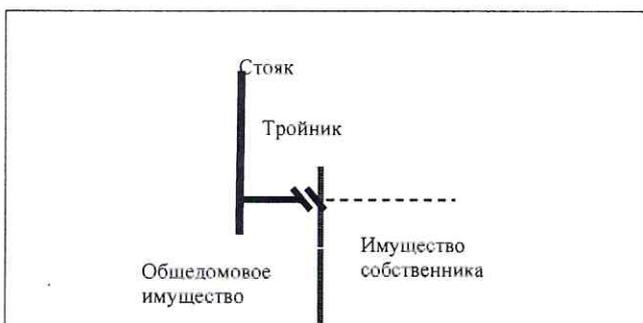
Отопление

после запорного крана в техническом шкафу квартирного коридора (место общего пользования).



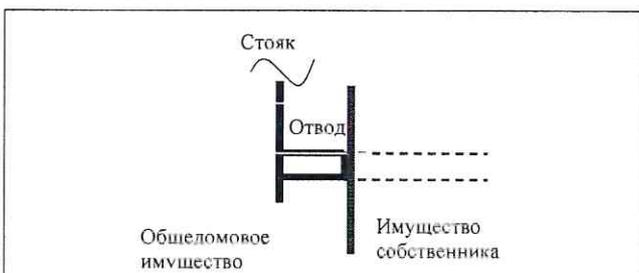
ХВС, ГВС

после запорного крана (первый вентиль) на отводе стояка в помещении Собственника



Канализация

до первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении Собственника



Система вентиляции

до выпуска каналов спутников в вентиляционные шахты Собственника



Электрическая сеть

границей балансовой принадлежности являются: входные контакты вводного коммутационного аппарата (рубильник), до электросчетчика, установленного в шкафу УЭРМ расположенном в квартирном коридоре.

границей эксплуатационной ответственности являются: контакты присоединения кабеля, питающего квартиру, к коммутационному аппарату (УЗО), установленного в шкафу УЭРМ расположенном в квартирном коридоре.

ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»

Заказчик

_____ /

/

_____ /

/

ПРАВИЛА пользования Помещением и Общим имуществом

Собственник помещения обязуется соблюдать следующие требования:

- Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения;
- Не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а в случае возникновения аварийной ситуации, предоставить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- Не занимать не принадлежащие собственнику на законных основаниях помещения;
- Не хранить в своем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
- В случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировке помещения, переоборудовании помещения, реконструктивным работам), предоставить Управляющей компании в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения;
- В соответствии с требованиями утвержденных органами местного самоуправления порядка переустройства помещений в жилых домах, получить в установленном порядке разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ в жилом доме;
- Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и строительных отходов без упаковки;
- Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- Соблюдать Закон об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время, и не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- При производстве ремонтно-строительных работ соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и экологические требования, установленные действующим законодательством.

Нарушения настоящих правил может служить основанием приостановления ремонтно-строительных работ в помещении Собственника по требованию Управляющей компании.

ПАМЯТКА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ (ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Собственник должен производить ремонт и переустройство помещения с соблюдением требований действующего законодательства.
- 1.2. Общая продолжительность работ не может превышать четырех месяцев, если иное не предусмотрено распоряжением ГЖИ.
- 1.3. Основанием для производства работ по ремонту и переустройству помещения является Распоряжение Государственной жилищной инспекции.
- 1.4. Запрещается проводить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни; начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 часов и заканчивать их позднее 19.00 часов.
- 1.5. Запрещается устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей разрешенную нагрузку на помещение; подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта; нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг; использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению; производить слив воды из систем и приборов отопления.
- 1.6. Для начала производства работ в помещении Собственник представляет в Управляющую компанию:
 - заявление на имя начальника службы эксплуатации;
- 1.7. После предоставления в Управляющую компанию документации, оговоренной в п.1.6. и подписания начальником службы эксплуатации заявления на производство ремонтно-строительных работ в помещении, Собственнику необходимо оформить пропуска на сотрудников подрядной организации.
- 1.8. В ходе работ Собственник обязан предъявлять Управляющей компании выполнение скрытых работ до закрытия их другими работами, в т.ч. гидроизоляцию санузлов, душевых и ванных комнат; разводку электроснабжения, водоснабжения; устройство канализации, другие работы в зависимости от проектного решения.
- 1.9. По окончании работ подрядная организация обязана сдать Управляющей компании исполнительную документацию.
- 1.10. В случае, если Собственник выполняет работы своими силами без привлечения подрядной организации, то он сам совершает все перечисленные выше действия вместо подрядной организации.
- 1.11. Запрещается проживание в помещении рабочих, не зарегистрированных по данному адресу.
- 1.12. В целях обеспечения чистоты и порядка в местах общего пользования Собственник после каждого вывоза мусора обеспечивает влажную уборку в местах общего пользования.

2. АРХИТЕКТУРНЫЙ РАЗДЕЛ

- 2.1. Не допускается переустройство помещений, при котором:
 - 2.1.1. Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.

- 2.1.2. Увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.
- 2.1.3. Предусматривается расположение (увеличение площади) санузлов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями.
- 2.1.4. Изменяется архитектурный облик здания: размещение на фасаде наружных блоков кондиционеров, спутниковых антенн и т.п., изменение цвета, конфигурации и размеров оконных блоков без наличия проекта, согласованного Архитектурно-Планировочным Управлением, Инвестором жилого комплекса и Службой эксплуатации.

3. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

- 3.1. Собственник обязан обеспечить сохранность слаботочной связи между водомерами и оконечным устройством.
- 3.2. Собственник обязан обеспечить **беспрепятственный доступ** к запорной арматуре, приборам учёта (водомерам), стоякам и прочисткам, для чего в технических шкафах и коробах устроить люки размером не менее 60x50 см;
- 3.3. Собственник обязан установить умывальник и унитаз для рабочих. Запрещается сливать в канализацию строительные растворы, краску и т.п.
- 3.4. Запрещено устройство «тёплого пола» с подключением к системе горячего водоснабжения или отопления.

4. СИСТЕМА ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ

- 4.1. Возможна замена отопительных приборов при условии сохранения потребляемой мощности.
- 4.2. Запрещается «жестко» заделывать стояки отопления кирпичной кладкой либо иным способом.
- 4.3. Запрещён несанкционированный слив воды из системы.

5. ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

- 5.1. Запрещается нарушать целостность вентиляционных коробов и каналов.
- 5.2. Запрещается установка мощных (не бытовых) вентиляторов.
- 5.3. Наружный блок кондиционера устанавливается на место, согласованное с УК, трубка отвода конденсата подключается к канализации помещения.

6. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

- 6.1. На время производства работ в помещении устанавливается электрический щит для механизации работ напряжением 220В и защитным автоматом на 16А.
- 6.2. После завершения работ, в соответствии ввод в эксплуатацию электроустановок в помещении и подача напряжения производится только после предоставления Собственником соответствующего пакета документов в УК.

7. СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ

- 7.1. Запрещается демонтировать и переносить датчики пожарной сигнализации.
- 7.2. Собственник обязан обеспечить сохранность слаботочной связи между водосчетчиками и оконечным устройством.

8. ЛИФТЫ

- 8.1. Строительные грузы поднимаются и опускаются только по предварительной заявке. Вес поднимаемых грузов не более 400 кг. Перевозка грузов осуществляется под наблюдением проводника грузов-лифтера.
- 8.2. Загрузка материалов в грузовые лифты производится через подземную автостоянку.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 9.1. Собственник несёт ответственность за действия подрядной организации.
- 9.2. Подрядная организация отвечает за соблюдение требований действующего законодательства, СНиП, правил по противопожарной безопасности, охрану труда, за причинённый ущерб общедомовому имуществу и имуществу третьих лиц; за соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования
- 9.3. В случае несоблюдения положений настоящей Памятки Управляющая компания вправе прекратить доступ рабочих в помещение до устранения выявленных нарушений, а также не подписывать акт о приёмке квартиры в эксплуатацию.

ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»

Заказчик

_____ / _____ / _____ / _____ /