

Проект Договора № _____/2020 управления многоквартирным домом

г. Дзержинский Московской области

«_____» _____ 2020 года

Собственник помещения в многоквартирном доме: по адресу: ул. Лермонтова, д. № 24, кв. _____ общей площадью _____ кв.м., тип помещения жилое, именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Содержание, Эксплуатация и Ремонт» (ООО «СЭР»)** именуемое в дальнейшем Управляющая организация в лице исполняющего обязанности директора Петрова Александра Валерьевича, действующего на основании Распоряжения администрации муниципального образования городской округ Дзержинский Московской области от 04.02.2019г. № 42-РГА «О возложении обязанностей директора ООО «СЭР» на Петрова Александра Валерьевича» и Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: Московская область, г. Дзержинский, ул. , дом № _____

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Общество с ограниченной ответственностью «Содержание, Эксплуатация и Ремонт» осуществляет свою деятельность по управлению многоквартирными домами в соответствии с лицензией № 1253, выданной от 09.06.2016г. Главным управлением Московской области «Государственная Жилищная инспекция Московской области».

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности иными нормативными правовыми актами.

1.5. В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение (жилое, нежилое, машиноместо) в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

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

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности управляющей организации (исполнителя) по подаче потребителям (собственникам и пользователям помещений) коммунальных ресурсов с целью

обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего договора по заданию Собственника, осуществлять комплекс услуг и работ по управлению домом, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия использования помещений, надлежащее содержание общего имущества дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений.

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

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять комплекс услуг и работ по управлению домом, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия использования помещений, надлежащее содержание общего имущества дома, решение вопросов пользования указанным имуществом.

3.1.2. Проводить работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования дома, по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, и прилегающей территории к дому в соответствии с Приложениями № 3, № 4 к настоящему договору.

3.1.3. Обеспечить уровень качества и надежности работ и услуг в сроки, предусмотренные в Приложении №3, № 4 настоящего договора и в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

3.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам и пользователям следующих коммунальных услуг надлежащего качества:

- для жилых помещений - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

3.1.5. Принимать предусмотренные Законом меры к собственникам помещений по взиманию платы за содержание общего имущества, включая плату за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества.

3.1.6. Уведомлять лиц, проживающих в доме, о порядке вызова круглосуточно функционирующей аварийно-диспетчерской службы.

3.1.7. Подготавливать к годовому общему собранию собственников помещений дома предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома.

3.1.8. В период действия договора ежегодно, в срок до 01 мая года следующего за отчетным, предоставлять годовому общему собранию собственников отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, раскрывающий информацию о предоставлении коммунальных услуг, перечне работ по содержанию общего имущества, затратах на их проведение, затратах по договорам на обслуживание аварийно-диспетчерской службы, расчетно-кассовое обслуживание, дебиторской задолженности и т.д. Отчет предоставляется в письменной форме, путем размещения на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.9. Управляющая организация обязана осуществлять контроль за своевременностью оплаты коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям и несет материальную ответственность за несоблюдение условий договора между ресурсоснабжающими предприятиями.

3.2. Собственники помещений обязуются:

3.2.1. Исполнением своих обязательств, предусмотренных настоящим договором и нормами действующего законодательства, содействовать Управляющей организации в достижении целей договора, предусматривающих обеспечение благоприятных безопасных условий проживания граждан в доме.

3.2.2. В порядке, определенном настоящим договором производить оплату за жилое помещение и коммунальные ресурсы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Нести расходы по содержанию, находящихся в его собственности помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества дома, в установленном Законом порядке, в том числе расходах на капитальный ремонт, определенных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с п.8.1 ст.156 Жилищного кодекса РФ, либо общим

собранием собственников помещений многоквартирного дома в порядке предусмотренном п.8.2 ст.156 Жилищного кодекса РФ.

3.2.4. Обеспечить допуск в занимаемые им помещения представителей Управляющей организации для проверки инженерных сетей в дневное время с 08.00 ч до 17.00 ч по предварительному уведомлению, а при авариях без уведомления - круглосуточно.

3.2.5. Не допускать суммарного превышения допустимой мощности используемых бытовых электроприборов для квартир с электрическими плитами 10 кВт; для квартир с газовыми плитами 3 кВт.

3.2.7. Участвовать в общих собраниях собственников помещений дома и выполнять принятые на собраниях решения.

3.2.8. При проведении переустройства или перепланировки жилых помещений соблюдать установленные законодательством РФ правила и уведомлять об этом Управляющую организацию.

4. Права сторон

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

4.1.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание общего имущества и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

4.2. Собственники помещений имеют право:

4.2.1. Получать у Управляющей организации бесплатно консультации и разъяснения по поводу правоотношений, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. Требовать от Управляющей организации своевременного и качественного выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, путем обращения к руководству Управляющей организации, собранию собственников помещений и иным путем, предусмотренным законом.

4.2.3. Вносить предложения через Управляющую организацию собранию собственников по вопросам управления домом.

4.2.4. Участвовать в контрольных мероприятиях по проверки качества предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов.

4.2.5. Обращаться в Управляющую организацию за содействием в инициировании общего собрания собственников помещений в доме.

4.2.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе требовать изменения размера платы за коммунальные услуги в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

4.2.7. Собственник вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) за некачественное предоставление услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2.8. В порядке, предусмотренном действующим законодательством требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.9. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками в соответствии с Приложением № 9 к настоящему договору.

4.2.10. Собственники вправе изменить Перечень работ и услуг в соответствии с Приложением № 8 к настоящему договору.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена договора для собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся помещениями в данном многоквартирном доме, включает в себя плату за услуги и работы по содержанию, ремонту и управлению общим имуществом в многоквартирном доме, включающую плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников помещений установить, как произведение тарифов, установленных Постановлением главы города

Дзержинский в соответствии с действующим законодательством, на величину общей площади жилого (нежилого) помещения собственника.

На момент заключения настоящего договора размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников помещений устанавливается в размере 25,16 руб./кв.м., согласно Постановлению Администрации муниципального образования городской округ Дзержинский от 31.10.2018 года № 856-ПГА

В плату за содержание жилого помещения дополнительно включаются:

Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества по нормативам утвержденным Распоряжением Министерства жилищно – коммунального хозяйства Московской области от 22 мая 2017г. 63-рв « Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Указанный тариф действует до принятия Администрацией муниципального образования городской округ Дзержинский нового тарифа в установленном порядке, либо до утверждения другого тарифа на общем собрании собственников в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и п.5.6 настоящего договора.

5.3. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются уполномоченными органами, на момент заключения договора тарифы прописаны в Приложение № 2.

5.4. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги вносятся собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

5.4. Единые платежные документы (ЕПД) на оплату жилищно-коммунальных услуг направляются собственникам путем размещения сотрудниками управляющей организации указанных квитанций по почтовым ящикам, расположенным на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома. В случае неполучения ЕПД собственник обязан получить ЕПД в ЕИРЦ.

Собственники нежилых помещений обязаны получить в офисе управляющей организации счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5.5. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц.

5.6. Управляющая организация ежегодно готовит предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом.

В случае если собственники помещений на общем собрании не установят размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (либо установят тариф, документально и экономически не обоснованный и не обеспечивающий выполнение минимального перечня работ и услуг, установленных Правительством РФ), применению подлежит размер платы, установленный органом местного самоуправления в порядке ч.4 ст.158 Жилищного кодекса РФ на соответствующий период.

Информацию об изменении ставок, тарифов Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации или непосредственно в Управляющей организации через расчеты на оплату.

5.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

5.8. В случае если наниматели жилых помещений по данному адресу не производят оплату за предоставленные им услуги, обязанность по оплате возлагается на собственника.

6. Ответственность сторон

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине управляющей организации и (или) привлеченной ей обслуживающей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.4. Зона ответственности за эксплуатацию инженерных сетей определяется в соответствии Приложением № 6 к настоящему договору.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор заключен сроком **на 3 (три) года**.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон, в случае неисполнения другой стороной принятых на себя обязательств по настоящему договору.

8. Особые условия

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

9. Срок действия Договора

9.1. Датой заключения настоящего Договора считается дата его подписания собственниками, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников в Многоквартирном доме.

9.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий Московской области в связи с заключением настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор вступает в силу с _____

9.4. В случае если ни одна из сторон в течение 30 дней до истечения срока Договора не заявила о расторжении Договора, либо об изменении условий Договора, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.6. Все изменения, приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация

Собственник

<p>ООО «Содержание, Эксплуатация и Ремонт» Почтовый/юридический адрес: 140090, Московская область, г. Дзержинский, ул. Угрешская, д.12 ИНН 5027255132, КПП 502701001, ОГРН 1175027019947 Банковские реквизиты: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» БИК 044525225 р/с 40702810540000018847 к/с 30101810400000000225 Тел. 8(495)419-16-78 e-mail: info@uyt-dom.ru</p>	
--	--

И.о. Директора

Собственник

_____ (Петров А.В.)

_____ (_____)

Состав общего имущества дома

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:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы, коридоры;
- чердачные помещения;
- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иное обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- лифтовое, вентиляционное оборудование, система пожаротушения, пожарная сигнализация, системы подпора и дымоудаления, слаботочные системы.
- Общедомовые приборы учета тепловой энергии, электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения.
- **Холодное и горячее водоснабжение.** В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- **Отопление.** В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- **Энергоснабжение.** В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- **Водоотведение** - в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

И.о. Директора

Собственник

_____ (Петров А.В.)

_____ (_____)

**Тарифы на коммунальные услуги по городскому округу Дзержинский.
Распоряжение Комитета по ценам и тарифам МО
Официальный сайт <http://ktc.mosreg.ru>**

№ п/п	Наименование услуги			Единица измерения
1.	Электроэнергия ОДН			Руб./кВт/час
2.	Водоотведение ОДН			Руб./куб.м
3.	Тепловая энергия ОДН			Руб./Гкал
4.	Теплоноситель ОДН			Руб./куб.м
				Руб./Гкал
5.	Холодное водоснабжение ОДН			Руб./куб.м

Примечание:

1. Размер тарифов приведен на дату заключения договора.

И.о. Директора

Собственник

_____ (Петров А.В.)

_____ (_____)

М.П.

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом дома

1. Организация текущей эксплуатации, текущего ремонта.
2. Организация работы со специализированными организациями (предоставляющие коммунальные услуги, иные услуги, выполняющие работы), в том числе заключение договоров и осуществление контроля за их исполнением.
3. Организация работы с собственниками и нанимателями, в том числе организация удобного для Собственника” способа оплаты услуг и работ” Управляющей организации”.
4. Предоставление общих интересов собственников во взаимоотношениях с организациями государственной власти, органами местного управления.
5. Организация регистрационного учета граждан, проживающих в обслуживаемом доме через МФЦ.
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
7. Уборка придомовой территории 5 раз в неделю.
8. Уборка помещений общего пользования в соответствии с графиком (вывешивают на информационных досках холлах первых этажей).
9. Вывоз мусора – ежедневно;
10. Аварийно-диспетчерская служба – круглосуточно.
11. Обслуживание пожарного, вентиляционного оборудования.

Примечание:

«Управляющая организация» обеспечивает выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных указанным перечнем. Для выполнения отдельных видов работ (оказания услуг) «Управляющая организация» привлекает специализированные организации.

И.о. Директора

Собственник

_____ (Петров А.В.)

_____ (_____)

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, в том числе:
 - регулировка трехходовых кранов;
 - смена прокладок в водопроводных кранах;
 - уплотнение сгонов;
 - устранение засоров;
 - набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - мелкий ремонт теплоизоляции;
 - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
 - очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
 - смена и ремонт выключателей, замена перегоревших лампочек;
 - мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Уборка общих помещений в многоквартирном доме.
13. Удаление с крыш снега и наледи.
14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества и переданного на обслуживание.
16. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - утепление чердачных перекрытий;
 - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
 - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
 - утепление бойлеров;
 - замена разбитых стекол, окон и дверей помещений общего пользования;
 - проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 - ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
 - ремонт и укрепление входных дверей.
17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома, к эксплуатации в весенне-летний период:
 - укрепление водосточных труб, колен, воронок;
 - снятие пружин на входных дверях в подъезды;
 - ремонт просевших отмосток.
- 18. Санитарное содержание придомовых территорий:**
 - 18.1. Уборка в зимний период – подметание свежеснегавпавшего снега -1 раз в сутки:
 - посыпка территорий противогололедными материалами -1 раз в сутки;
 - подметание территории в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
 - уборка территории вблизи контейнерных площадок – 1 раз в сутки.
 - 18.2. Уборка в теплый период:
 - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в двое суток;
 - очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;

- уборка газонов – 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – при достижении травяного покрова высоты 15 см;
- уборка территории вблизи контейнерных площадок- 1 раз в сутки;
- подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

19. Санитарное содержание лестничных клеток:

19.1. Мытье лестничных площадок и маршей:

- мытье в подъездах пола 1-го этажа– 6 раз в неделю;

-мытье лестничных площадок и лестничных маршей выше второго этажа, включая протирку подоконников, почтовых ящиков – 2 раза в месяц;

19.2. Мытье пола пожарных лестниц в домах с лифтами – 1 раз в месяц;

19.3. Мытье окон в подъездах, стен, перил, плафонов светильников, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков -1раз в год;

19.4. Подметание наружных площадок у входа в подъезды жилого дома - 6 раз в неделю.

19.5. Мытье входных дверей – 1 раз в месяц в теплый период.

* График уборки подъездов и придомовой территории, а также телефоны ответственных лиц будет висеть на стенде информации в каждом подъезде дома.

И.о. Директора

Собственник

_____ (Петров А.В.)

_____ (_____)

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранения неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами).

16. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений, расположенных на земельном участке, относящемся к придомовой территории.

И.о. Директора

Собственник

_____ (Петров А.В.)

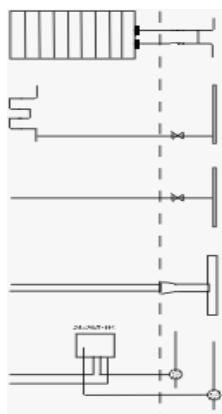
_____ (_____)

М.П.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и
оборудования
между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **ООО «СЭР»** именуемым в дальнейшем "Управляющая организацией", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 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 ответственности Управляющей организацией, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организацией, 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 Управляющей организацией, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организацией или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.



Отопление до запорной арматуры радиатора отопления, а в случае отсутствия запорной арматуры, обогревающие элементы находятся в зоне ответственности компании

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть до эл. Счетчика

И.о. Директора

Собственник

_____ (Петров А.В.)

_____ (_____)

М.П.

**Стоимость работ и услуг за содержание и ремонт
общего имущества собственников дома**

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Размер тарифа (руб.)
1.	Содержание придомовой территории	1 м ²	3,50
2.	Санитарное содержание мест общего пользования	1 м ²	2,70
3.	Работы по дератизации и дезинфекции, другие работы и услуги по содержанию общего имущества	1 м ²	0,33
4.	Услуги паспортной службы, услуги ЕИРЦ	1 м ²	1,37
5.	Текущий ремонт жилищного фонда и техническое обслуживание инженерного оборудования и констр. элементов зданий	1 м ²	10,48
6.	Общехозяйственные расходы, очистка вентиляционных каналов и дымоходов	1 м ²	5,85
7.	Прочие затраты, в т.ч. пожарные мероприятия	1 м ²	0,93
	ИТОГО (Плата за услуги и работы по содержанию общего имущества МКД)	1 м ²	25,16

* **Примечание:** Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников помещений на момент заключения договора устанавливается в размере 25,16 руб./кв.м., согласно Постановлению Администрации муниципального образования, городской округ Дзержинский от 31.10.2018года № 856-ПГА

В плату за содержание жилого помещения дополнительно включаются:

Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества по нормативам утвержденным Распоряжением Министерства жилищно – коммунального хозяйства Московской области от 22 мая 2017г. №63-РВ «Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Указанный тариф действует до принятия Администрацией муниципального образования городской округ Дзержинский нового тарифа в установленном порядке.

Контактный телефон **ООО «Содержание, Эксплуатация и Ремонт»**

Секретарь - 8 (495) 419-16-78

Диспетчер (круглосуточно) 8(495)419-16-82

Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг на каждый год действия Договора.

2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.

3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях и в порядке:

а) Перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными Минимальным перечнем работ, услуг, (далее – дополнительные работы, услуги);

б) из Перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг, может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 3,4,5 к Договору;

г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 3,4,5 к Договору;

д) сроки(графики) выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг, могут быть изменены по сравнению со сроками (графиками), установленными в Приложении № 3,4,5 к Договору, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Приложении № 3,4,5 к Договору срок с надлежащим качеством).

5. Принятие решения Управляющей организацией о необходимости выполнения непредвиденных работ из числа включенных в минимальный перечень работ, услуг (возникающей по результатам очередного осмотра общего имущества, по предписанию контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий и в иных случаях), не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Непредвиденные работы выполняются за счет средств собственников.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

О необходимости выполнения непредвиденных, в т.ч. неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо – Совет дома – до начала выполнения таких работ.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг.

6. Все виды изменений, вносимые в Перечень работ, услуг, с учетом изменений размера платы за выполнение Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников.

7. Изменение Перечня работ, услуг решением общего собрания собственников помещений осуществляется путем подписания соответствующего протокола.

8. Изменение Перечня работ, услуг по согласованию с уполномоченным лицом осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях.

И.о. Директора

Собственник

_____ (Петров А.В.)

_____ (_____)

М.П.

К договору управления № ____
Многоквартирным домом
От « ____ » _____ 2020г.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

1.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственника);
- участия по письменному запросу Собственника в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

1.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

1.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях;

1.4. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость;

1.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора, члена семьи нанимателя (арендатора), подрядной организации и других лиц. Акт подписывается всеми членами комиссии;

1.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование и (или) видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора, члена семьи нанимателя (арендатора));

И.о. Директора

Собственник

_____ (Петров А.В.)

_____ (_____)