**ДОГОВОР №** \_\_\_\_\_\_

**управления многоквартирным домом**

(между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Воскресенск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ВДСК-Сервис»,** именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация»,** в лице директора **Львова Сергея Вячеславовича**, действующего на основании Устава, протокола общего собрания собственников и договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: Московская область город Воскресенск ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_\_\_ и**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** собственник (наниматель) – квартиры **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., действующий на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года**,** именуемый в дальнейшем «**Собственник»,** действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 290, ч.3 ст.421, ст.1005 ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. ст. 36, 161, 162), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

**1.2.** Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и является одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД).

**Термины, используемые в Договоре:**

**Собственник** – субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в МКД зарегистрировано в установленном порядке.

**Наниматель** - сторона договора найма жилого помещения, получающая от другой стороны (наймодателя) жилое  помещение за плату (во владение и пользование) для проживания в нем.

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

**Управление многоквартирным домом** - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

**Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества МКД в зависимости от состава конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно- технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в МКД, объектов придомовой территории.

**Плата за содержание и ремонт помещения** – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению МКД.

**Доля участия** – доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество МКД, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в МКД. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в МКД.

**1.3.** Собственник, владеющий по праву собственности, жилым помещением общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, находящимся по адресу: Московская область г. Воскресенск ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_\_\_\_, несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в МКД.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**1.4.** Члены семьи собственников жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

**1.5**. От имени Управляющей организации договор подписывается директором Управляющей организации. Подпись директора может быть выполнена в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи генерального директора или его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись заверяется печатью Управляющей организации.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД.

**2.2.** Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется обеспечить оказание жилищно-коммунальных услуг, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД по адресу: Московская область, г. Воскресенск ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_ осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей эффективного управления МКД. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

**2.3.** Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешенного договора на основании ч.3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правил о договорах, элементы которых содержаться в смешанном договоре. Собственник поручает, а Управляющая организация от своего имени, но за счет средств Собственника, в течение срока действия настоящего Договора обязуется закупать для него коммунальные ресурсы, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД. Собственник обязуется принять и оплатить оказанные услуги.

**2.4.** Тарифы жилищно-коммунальных услуг в МКД утверждаются Комитетом по ценам и тарифам Московской области, так же муниципальными образованиями, Советом Депутатов муниципального образования «Городское поселение Воскресенск» Воскресенского муниципального района Московской области.

Тариф по содержанию и текущему обслуживанию, может быть рассчитан Управляющей организацией и вынесен на утверждение общим собранием собственников МКД**.**

**2.4.1.** Перечни работ и услуг:

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему обслуживанию общего имущества МКД (Приложение №1).

Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет потребителей (Приложение №2).

Периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №3).

**2.4.2.** Перечень услуг включает:

Коммунальные

1. холодное водоснабжение;
2. горячее водоснабжение;
3. отопление;
4. водоотведение;
5. электроснабжение;

Жилищные

1. содержание и текущее обслуживание;
2. домофон;
3. охрана (в тех домах, где заключены договора на услуги с ЧОП).

Капитальный ремонт.

Управляющая организация выступает как исполнитель коммунальных услуг, непосредственное оказание услуг выполняется ресурсоснабжающими организациями, действующими на основании договоров с Управляющей организацией, со всеми вытекающими из этого обстоятельствами по правам и обязанностями перед Собственником.

Управляющая организация не осуществляет операции по купле-продаже коммунальных услуг, а выполняет функцию начисления, сбора и перечисления денежных средств ресурсоснабжающим организациям, «Фонд Капитального Ремонта общего имущества многоквартирных домов».

*Схема прохождения платежей:*

*Собственник/Потребитель – ООО «УК «ВДСК- Сервис» - Ресурсоснабжающая организация/«Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».*

**2.5.** Управляющая организация может оказывать по настоящему договору иные платные услуги Собственнику по договоренности сторон.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1**. Управляющая организация обязуется:

**3.1.1.** Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах собственника (Нанимателя) и в соответствии с целями, указанными в **п.2.1** настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

**3.1.2.** Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством.

**3.1.3.** Приступить к выполнению настоящего Договора со дня его подписания:

-обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;

**-**обеспечить выполнение всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на жилое имущество;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в МКД;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности, по услугам, касающимся содержания и ремонта общего имущества МКД;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД;

- вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства;

- созывать и проводить общее собрания Собственников МКД;

- принимать все предусмотренные законодательством меры по взысканию с должников задолженности по оплате жилищных услуг;

- ежемесячно до 5 числа следующим за отчетным месяцем доводить счета-квитанции на оплату ЖКУ;

- информировать Собственника (Нанимателя) об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, а также доводить до их сведения иную информацию, по содержанию МКД, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, на сайте Управляющей организации.

- своевременно информировать об изменении качества услуг и отключениях, испытаниях или ином изменении режима работы инженерных сетей за 1-2 суток, кроме аварийных ситуаций;

- принимать заявки аварийного характера, по телефону (49644) 2-72-99 с 8-00 до 17-00, в остальное время мобильные телефоны ответственных сотрудников указаны на информационных стендах дома.

- предоставлять иные услуги (видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, магнитного замка двери подъезда и т.п) предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в МКД.

- осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление МКД;

- систематически проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

- разрабатывать планы работ и услуг по содержания, текущему ремонту общего имущества МКД. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 1 к настоящему Договору.

- обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления согласно Постановлению Правительства РФ №354 «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов», Постановление Правительства РФ №344 «О внесении изменений в некоторые акты правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг».

- принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний прибора.

- согласовывать с Собственником (Нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

- не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (Нанимателя), не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без письменного разрешения Собственника (Нанимателя) помещения или наличия иного законного основания.

- для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в МКД вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядку финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта;

- предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

**3.2.1.** По согласованию с Собственником (Нанимателем) производить осмотры технического состояния коммунальных систем в помещения Собственника (Нанимателя).

**3.2.2.** Организовывать и проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником (Нанимателем) проводить перерасчет размера оплаты предоставляемых услуг на основании фактических показаний приборов учета.

**3.2.3.** Приостанавливать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником (Нанимателем) оплаты услуг более трех месяцев, на основании Постановления Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 г.

**3.2.4**. По разрешению общего собрания Собственников сдавать в аренду общее имущество МКД нежилые помещения, помещения мусорокамер, частично площадь общего коридора, крышу МКД, часть наружных стен МКД.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на благоустройство и развитие хозяйства, связанного с содержанием МКД.

**3.2.5.** Проверять соблюдение Собственником (Нанимателем) требований установленных **п.п. 3.3.1 -3.3.5**

**3.2.6.** Взыскивать с Собственника (Нанимателя) в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора**.**

**3.2.7.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

**3.2.8.** Осуществлять контроль за своевременным внесением Собственником (Нанимателем) помещений оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также установленных обязательных платежей и взносов.

**3.2.9.** Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (Нанимателей) МКД и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

**3.2.10.** Проводить ремонтные работы в помещениях Собственника (Нанимателя) по его заявке согласно **Приложению № 2**, с оплатой в соответствии с прейскурантом цен.

**3.2.11.** Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими положениями по техническому обслуживанию, техническому ремонту, санитарному содержанию МКД.

**3.2.12.**. Распределять средства, поступающие по статье «Капитальный ремонт», на ремонт общего имущества МКД. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества и утверждения:

**1.** перечень работ по капитальному ремонту;

**2.** смета расходов на капитальный ремонт;

**3.** сроки проведения капитального ремонта;

**3.2.13.** Согласовывать размещение наружной конструкции информации (рекламы) на МКД, путем подписания паспортов на наружную конструкцию информации (рекламы), заключением договора на размещение наружной конструкции информации (рекламы) на МКД с заказчиками, при наличия согласия собственников на такое размещение, в соответствии с протоколом общего собрания собственников МКД.

**3.3. Собственник обязуется:**

**3.3.1.** Своевременно не позднее 20 числа следующего за отчетным месяцем оплачивать жилищно-коммунальные платежи, согласно ежемесячно выставляемых счетов-квитанций.

**3.3.2.** Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

**3.3.3.** Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД и придомовой территории.

**3.3.4. *Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудования балконов и лоджий, инженерного оборудования и сетей и др., влекущие изменение конструктивных элементов, фасада МКД (установка элементов кондиционирования; рисунок, цвет, конфигурация элементов остекления) без предварительного оформления разрешительной документации в установленном Законом РФ порядке***.

**3.3.5.** Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, инженерного оборудования либо нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум и вибрацию.

**3.3.6.** Обеспечить допуск в занимаемое жилое помещение представителя Управляющей организации при проведении работ, предусмотренных в **п. 2.2**. настоящего договора.

**3.3.7.** При смене собственника помещения (гражданско-правовые сделки) Собственник обязан в десятидневный срок уведомить Управляющую организацию, в письменном виде обратившись непосредственно либо заказным отправлением. Платежи, произведенные до получения уведомления, считаются произведенными надлежащим образом.

**3.3.8.** Заключить прямые договора на поставку услуг газоснабжения (те МКД где присутствует газовое оборудование), и других коммунальных услуг, оказание которых не предусмотрено настоящим договором, с Исполнителями.

**3.3.9.** Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы непосредственно на территорию где размещены мусорные контейнеры.

**3.3.10.** Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

**3.3.11.** Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, газовых и других приборов, не допускать установки самодельных предохранителей электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнить другие требования пожарной безопасности.

**3.3.12.** Обеспечить устранение за свой счет повреждения жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического оборудования внутри жилого помещения.

**3.3.13.** Производить утепление оконных и дверных проемов в жилом помещении в целях сохранения тепла.

**3.3.14.** Производить прочистку канализации за свой счет, если засорение произошло по вине Собственника (Нанимателя).

**3.3.15**. Установить индивидуальные приборы учета электрической энергии, холодной и горячей воды, с обязательным предъявлением их в жилищно-подрядные организации для допуска приборов учета в эксплуатацию.

**3.3.16.** Делегировать Управляющей организации полномочия на право распределения средств, поступающих по статье «Капитальный ремонт», на ремонт общего имущества МКД.

**3.3.17**. Делегировать Управляющей организации полномочия на право согласование размещения наружной конструкции информации (рекламы) на МКД, путем подписания паспортов на наружную конструкцию информации (рекламы), заключением договора на размещение наружной конструкции информации (рекламы) на МКД с заказчиками.

**3.3.18.** При неиспользовании помещения (й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника (Нанимателя) при его отсутствии в городе более 72 часов.

**3.3.19.** Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание МКД для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества МКД и работ по ликвидации аварии.

**3.3.20.** Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающие технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технические паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

**3.3.21.** Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику (нанимателю) услуг в рамках договора.

**3.3.22.** Не осуществлятьпереоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

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

**3.3.24.** Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета, не позднее 26 числа текущего месяца. В сроки, рекомендованные техническими паспортами на приборы учета холодной и горячей воды, осуществлять замену приборов учета.

**3.3.25.** При планировании и проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ по перепланировке и переустройству принадлежащего Собственнику (Нанимателю) помещения строго руководствоваться жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

**3.3.26.** В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (Нанимателя), либо в связи с нарушением Собственником (нанимателем) **п.п. 3.3.5, 3.3.7. –** **3.3.12, 3.3.14, 3.3.16** настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет собственника.

**3.3.27.** Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими условия пользования жилыми помещениями.

**3.4. Собственнику (Нанимателю) запрещается:**

**3.4.1.** Переоборудовать внутренние инженерные сети без соответствующего разрешения.

**3.4.2.** Устанавливать, подключать без письменного разрешения специализированной организации и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающий технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

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

**3.4.4**. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления на бытовые нужды).

**3.4.5.** Загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

**3.4.6.** Допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД.

**3.4.7.** Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

**3.4.8.** Пользоваться мусоропроводом, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

**3.4.9.** Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования.

**3.4.10.** Демонтировать систему пожаротушения и дымоудаления.

**3.5. Собственник (Наниматель) обязуется соблюдать правила.**

**3.5.1.** Собственник (наниматель) обязуется соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества МКД, в том числе:

**-** использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

**-** бережно относится к занимаемому жилому помещению, к его санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать все меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них представителю Управляющей организации, либо в соответствующую аварийную службу;

**-** бережно относится к общему имуществу МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

**-** соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования многоквартирного дома;

**-** соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими и другими приборами;

**-** не допускать установки самодельных, предохранительных электрических устройств;

**-** не производить перепланировку жилых и подсобных помещений без предварительно полученного письменного разрешения Управляющей организации и органов местного самоуправления;

**-** не производить работы по переустройству и ремонту системы отопления и санитарно-технического оборудования без согласования с Управляющей организацией. Проект переустройства и ремонта вышеуказанных систем согласовывается с Управляющей организацией.

**-** не производить ремонтно-строительные работы с повышенным шумом в жилых помещениях и местах общего пользования МКД в рабочие дни: с 21-00 до 08-00; с 22.00 до 10.00 в выходные и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни, а также с 13.00 до 15.00 ежедневно. В соответствии с Законом Московской области об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области от 31 октября 2013 г. N 21/67-П (вступил в силу 01 января 2014г.)

**-** Обеспечивать свободный подъезд к контейнерным площадкам, размещенным на придомовой территории, не загромождая автотранспортом площадки для контейнеров-мусоросборников.

**3.6. Собственник имеет право:**

**3.6.1.** Пользоваться общим имуществом МКД в пределах, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

**3.6.2.** Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, в установленном законодательством порядке, в том числе в соответствии с условиями настоящего Договора.

**3.6.3.** Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

**3.6.4.** Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по договору в порядке, предусмотренном настоящим договором.

**3.6.5.** Собственник имеет право обращаться лично или через своего представителя с заявлением о несоответствии жилищно-коммунальных услуг установленным стандартам, а также с заявлением о неправильном начислении платы за жилищно-коммунальные услуги в офис Управляющей организации.

***Примечание:*** *Заявление подается Собственником в письменном виде или по телефону. В заявлении указываются номер заявки, дата начала снижения качества услуг, характер снижения качества услуг, ФИО и адрес заявителя подпись (при наличии письменного заявления) и номер телефона заявителя (если он установлен в жилом помещении).*

**3.6.6.** Обоснованные требования, изложенные в заявлении, удовлетворяются Управляющей организацией путем устранения причин нарушения услуг и не взимания либо снижения платы за соответствующие услуги, а также осуществления перерасчета при неправильном начислении платы за жилищные услуги при наличии документов, установленных законодательством РФ.

**3.6.7.** В случае заключения Собственником договора на оказание жилищно - коммунальных услуг с третьими лицами, Управляющая организация не несет ответственности по договорным отношениям между собственником и третьими лицами.

**4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

**4.1.** Цена договора и размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником (Нанимателем) помещению согласно ст. 249, 290 ГК РФ и ст. 37, 39 ЖК РФ.

**4.2.** Управляющая организация получает в качестве вознаграждения по настоящему Договору за начисление, сбор и перечисление денежных средств по коммунальным платежам, а также в «Фонд капитального ремонта» 1% от суммы, которая определяется по статье «Содержание и текущее обслуживание». Размер вознаграждения является составляющей частью тарифа.

**4.3.** Размер оплаты за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам установленным органом местного самоуправления для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном федеральным законодательством и является доходом ресурсоснабжающих организаций.

При начислении учитывается площадь занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, качества предоставления иных услуг (работ) с учетом их фактического потребления либо нормативов в потребления (при отсутствии приборов учета).

**4.4.** Плата за управление МКД, содержание и текущее обслуживание общего имущества в МКД, в соответствии с Перечнем указанным в приложении №1, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20-го числа следующего за истекшим, в размере, указанном в счет-извещении.

**4.5** Собственник – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД по жилым и нежилым помещениям вносит на основании счета, выставленного Управляющей организацией.

**4.6.** Платежи вносятся Собственником в специализированные пункты приема платежей: банки, почтовые отделения.

**4.7.** За невнесение оплаты за жилищные услуги в срок, указанный в **п. 3.3.1** настоящего договора, Собственник уплачивает пеню в размере (0,3%) 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от объема неоплаченных работ за каждый день просрочки (Ст. 395 ГК РФ).

**4.8.** Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт мест общего пользования. При временном отсутствии Собственника при предоставлении подтверждающих документов возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

**4.9.** Денежные средства, поступающие от аренды общедомового имущества, размещения наружной конструкции информации (рекламы) расходуются Управляющей организацией на благоустройство МКД.

**4.10.** Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за счет Собственника (Нанимателя).

**4.11.** Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственника (Нанимателя), на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии с ЖК ст. 169, ст.171.

**5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.** Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

**5.2.** Управляющая организация несет ответственность за все виды ущерба, возникшие по его вине или по вине работников.

**5.3.** В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных ***разделом 4***  Договора, Управляющая компания вправе взыскивать с него пени в размере (0,3%) 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пенни указывается в извещении, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с ***разделом 4*** Договора.

**5.4.** При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия,возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций**.**

**5.5.** В случае, если Собственник не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления выше перечисленных сведений.

**5.6.** Собственник (Наниматель) несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

**5.7**. В случае причинения убытков Собственнику (Нанимателю) по вине Управляющей организации, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**5.8.** В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

**5.9.** Собственник (Наниматель) несет ответственность перед Управляющей организацией за действия членов семей и лиц, временно проживающих в жилом помещении и нарушающих правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества МКД.

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

**5.11.** Если общим собранием Собственников помещений МКД работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 3 месяца для улучшения работы.

**5.12. *В случае обнаружения переустройства, реконструкции, перепланировки, т. е. нарушения Собственником (нанимателем) обязательств, предусмотренных подпунктом 3.3.4 Договора, Управляющая организация вправе сообщить о каждом факте несанкционированного переустройства, реконструкции и перепланировки в Органы осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда (Государственная жилищная инспекция), для привлечения Собственника к ответственности с наложением штрафов в размере предусмотренном законодательством РФ.***

**6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

**6.1.** Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

**6.2.** При наличии невыполненных обязательств по договору, отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

**6.3.** Договор может быть расторгнут:

**6.3.1.** По инициативе общего собрания собственников помещений МКД:

**а)** в одностороннем порядке в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей, с обязательным уведомлением о проведении собрания Управляющую организацию не позднее, чем за 1 месяц с указанием даты и места проведения собрания;

Решение о расторжении договора принимается общим собранием собственников помещений МКД, в форме очного голосования, большинством голосов от общего числа голосов дома, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов МКД.

Общее собрание собственников помещений МКД проводится с обязательным участием представителей Управляющей организации.

**б)** отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа.

**6.3.2.** По инициативе Управляющей организации:

**-** в одностороннем порядке с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 2 месяца, либо, если МКД в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, не пригодным для использования по назначению;

**-** собственники помещений в МКД на своем общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник;

- в случае заключения нового договора с Управляющей организацией**.**

**6.4.** По соглашению сторон.

**6.5**. В случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

**6.6.** По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

**6.7.** При отсутствии заявления одной из Сторон прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**6.8.** Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта б) **пункта 6.3.1.** настоящего Договора**.**

**6.9.** В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющего по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющий одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

**6.10.** Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

**6.11.** Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

**6.12.** В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

**6.14.** После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такого любому собственнику или нотариусу на хранение.

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**7.1.** Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной сторон.

**7.2.** Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора, предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации, Управляющей организацией.

**7.3.** Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником (Нанимателем) в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

**8. ФОРС-МАЖОР**

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

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

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

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**9.1.** Договор вступает в силу с момента подписания сторонами**.**

**9.2.** Срок действия Договора с « » 20 года до « » 20 года.

**9.3.** Договор может быть расторгнут в порядке, установленном ***6 разделе*.**

**9.4.** При отсутствии заявления со сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах по одному каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

***Приложения:***

1. Перечень работ, услуг по содержанию и текущему обслуживанию общего имущества МКД.
2. Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет потребителей.
3. Периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация:** |
|  | **ООО «УК «ВДСК-Сервис»** |
| Регистрация: | Адрес места нахождения:  140200 Московская область, г. Воскресенск, ул. Хрипунова, д.8, офис №7 |
| Адрес для почтовой корреспонденции: | ОГРН 1095005002003 |
| Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ИНН 5005051181 / КПП 500501001 |
| р/сч. 40702810200900142185  В банке «Возрождение» (ПАО) г. Москва |
| Тел: | к/сч. 30101810900000000181 |
|  | БИК 044525181 |
|  | Тел. (8496) 442-72-99, 442-73-99 |
| e-mail | **сайт: ukvdsk.ru**  **e-mail:** [**vdsk-servis@mail.ru**](mailto:vdsk-servis@mail.ru) |

**Собственник: Управляющая организация:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С. В. Львов**

Приложение №1

1. к Договору №\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему обслуживанию общего имущества**

**многоквартирного жилого дома**

по адресу: Московская область, г. Воскресенск ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_\_\_

1. **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов многоквартирных домов.**
   1. 1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов
   2. 1.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами
   3. 1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов
   4. 1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.
   5. 1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов.
   6. 1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов.
   7. 1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов.
   8. 1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.
   9. 1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов.

1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок многоквартирных домов.

1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.

1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений многоквартирных домов.

1.13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений многоквартирных домов.

1. **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.**

2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов.

2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов.

2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек многоквартирных домах

2.4. Общие работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.

2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) многоквартирных домах.

2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирных домах.

2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования многоквартирных домах.

2.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирных домах.

1. **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.**
   1. 3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах.
   2. 3.2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома в холодный и теплый период года.
   3. 3.3. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов.
   4. 3.4. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.
   5. 3.5. Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Приложение №2

к Договору №\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

**Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет потребителей**.

1. **Сантехнические работы:**

устранение засоров канализации в квартире (кроме коммунальных);

прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;

смена вентильной головки кранов смесителей;

смена смесителя для умывальника\*;

то же, для ванн с гибким шлангом;

замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушителей\*;

ремонт смывного бачка со сменой устройств;

установка запорной арматуры к смывному бачку; замена смывного бачка\*;

замена унитазов всех видов\*;

смена смывной трубы;

установка кронштейнов под санитарные приборы;

восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах\*.

**2**. **Электромонтажные работы:**

смена неисправного выключателя для открытой проводки;

то же, штепсельной розетки;

смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнёзд;

то же, штепсельной розетки;

смена неисправного потолочного или стенного патрона;

демонтаж щитка со счетчиком;

установка щитка для электросчетчика;

установка однофазного электросчетчика;

прокладка электропроводки;

ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру;

снятие неисправных выключателей или переключателей;

замена электрических и газовых плит.

**3**. **Столярные и стекольные работы:**

ремонт оконных заполнений;

ремонт дверных заполнений;

смена неисправных оконных ручек;

смена неисправных дверных замков;

смена неисправных дверных ручек;

укрепление дверных и оконных коробок;

ремонт конструкций полов\*\*\*;

ремонт конструкций перегородок\*\*\*;

ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ).

1. **Отделочные работы:**

оштукатуривание стен, потолке, откосов по бетонной, кирпичной и деревянной поверхностям;

окраска потолков, откосов, оконных переплетов, дверных полотен;

окраска лоджий, этажерок балконов; оклейка стен обоями;

ремонт, восстановление частями облицовки стен ванных комнат и кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;

то же, на полах.

\*Выполняются в период между капитальными ремонтами внутридомовых инженерных систем.

\*\*Выполняются на основании акта технического обследования или экспертизы и в соответствии с проектом.

\*\*\*Выполняются на основании письменного разрешения собственника, наймодателя.

**Собственник (Наниматель): Управляющая организация:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**М.П.**

Приложение №3

к Договору №\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Периодичность оказания**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

Московская область, г. Воскресенск ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | |
| **I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** | | | |
| **1** | Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй | До 2-го этажа ежедневно выше 3 этажа 3 раза в неделю | Но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда:  ЖНМ-96-01/7,  ЖНМ-96-01/8 |
| **2** | Мытье лестничных площадок и маршей | 2 раз(а) в неделю |
| **3** | Мытье и протирка лифтовых холлов и межквартирных коридоров | ежедневно |
| **4** | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | 2 раз(а) в год |
| **5** | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования | 2 раз(а) в год |
| **6** | Уборка чердачного и подвального помещения | 2 раз(а) в год |
| **7** | Обметание пыли с потолков | 1раз(а) в год |
| **II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома** | | | |
| **8** | Подметание земельного участка в летний период | 1 раз в сутки | |
| **9** | Полив тротуаров | По мере необходимости | |
| **10** | Уборка мусора с газона, очистка урн | 1 раз в сутки | |
| **11** | Уборка мусора на контейнерных площадках | 1 раз в сутки | |
| **12** | Полив газонов | По мере необходимости | |
| **13** | Стрижка газонов | По мере необходимости | |
| **14** | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости | |
| **15** | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период. | |
| **16** | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов | 1 раз в сутки | |
| **17** | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | По мере необходимости. Начало работ не позднее 3-х часов после начала снегопадов. | |
| **18** | Ликвидация скользкости | По мере необходимости | |
| **19** | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | По мере необходимости | |
| **III. Уборка вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** | | | |
| **20** | Вывоз твердых бытовых отходов | По мере необходимости | |
| **21** | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости | |
| **IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | | | |
| **22** | Прочистка и переключение ливневой канализации на режим «зима» или «лето» | 2 раз(а) в год | |
| **23** | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне- летний период | |
| **24** | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости | |
| **25** | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| **26** | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| **27** | Промывка и опрессовка систем горячего водоснабжения | 1 раз(а) в год (летом) | |
| **V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** | | | |
| **28** | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1) | Прочистка канализационного лежака 2 раза в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверок в год.  Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – 1 раз в год (к отопительному сезону). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов- 2 раз в год. | |
| **29** | Регулировка и наладка систем отопления | По мере необходимости | |
| **30** | Проверка и ремонт коллективных приборов учета | По мере необходимости | |
| **31** | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | Ежедневно круглосуточно | |
| **32** | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно | |
| **33** | Проведение электротехнических замеров:  - сопротивления;  - изоляции;  - фазы-нуль; | Согласно требованиям технических регламентов | |
| **VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения** | | | |
| **34** | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/9, ЖНМ-96-01/2 | На системах водоснабжения, теплоснабжения немедленно; на системах канализации в течении суток; на системах энергоснабжения в течении 120 минут после получения заявки. | |
| **35** | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) | Протечка кровли – 1 сутки (ок)  нарушение водоотвода – 5 суток (ок)  замена разбитого стекла – 1 сутки (ок)  неисправность освещения мест общего пользования – 7 суток  неисправность электрической проводки оборудования – 3 часов  неисправность лифта – 24 часов с момента получения заявки | |
| **VII. Прочие услуги** | | | |
| **37** | Дезартизация | По мере необходимости | |
| **38** | Дезинсекция | По мере необходимости | |

**Собственник (Наниматель): Управляющая организация:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**М.П.**