

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Реутов

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Центрстрой», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Бахчурина В.В., действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество Собственника)

(при необходимости указать всех Собственников помещения(й))

именуемый(ая/ые) в дальнейшем «Собственник», на основании \_\_\_\_\_

(документы, подтверждающие право собственности)

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество представителя)

действующий в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_

именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем.

### 1. Общие положения.

**1.1.** Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_ в городе Реутов (далее – «Многоквартирный дом»).

**1.2.** Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением, находящимся в Многоквартирном доме по адресу: г. Реутов, \_\_\_\_\_.

**1.3.** Общее имущество в Многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Граница и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**1.4.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

**1.5.** При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормами действующего законодательства Российской Федерации.

### 2. Предмет Договора.

**2.1.** Предметом настоящего Договора является обеспечение благоприятных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме (техническое обслуживание/эксплуатационные услуги), а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

**2.2.** Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением № 1 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным Договором.

**2.3.** Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

**2.4.** Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

**2.5.** Дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, указаны в приложении № 3 к настоящему Договору.

**2.6.** Передача прав на управление Многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

### 3. Права и обязанности Сторон.

#### 3.1. Общие обязанности Сторон:

- содержать Многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору и требованиями Правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда;
- создавать необходимые условия для проживания граждан, функционирования расположенных в нежилых помещениях Многоквартирного дома предприятий и организаций.

### **3.2. Обязанности Управляющей организации:**

- организовывать предоставление Собственнику помещения жилищно-коммунальных услуг с соблюдением сроков и режимов их оказания и в соответствии с требованиями законодательства;
- заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям;
- обеспечивать надлежащие санитарное и техническое состояние общего имущества, внутридомовых инженерных систем в Многоквартирном доме;
- устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и Договором;
- обеспечивать в соответствии с предварительным согласованием доступ членов Совета Дома во все технические помещения Многоквартирного дома, в том числе с целью участия в процедуре снятия показаний общедомовых и индивидуальных счетчиков отопления, водо-, электроснабжения, проверки состояния общедомового имущества (а также при производстве осмотров МКД при подготовке к осенне-зимнему сезону).
- своевременно реагировать на поступившие от Совета Дома замечания на качество предоставляемых услуг, в том числе – на качество и регулярность их исполнения;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в Многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и в соответствии с действующим законодательством;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжении общим имуществом;
- принимать предусмотренные законодательством РФ меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственником общим имуществом в Многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы Собственников, в том числе, в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками установленных платежей за услуги и работы по содержанию и ремонту, а также коммунальные услуги;
- рассматривать поступившие от Собственников заявления и претензии, принимать необходимые меры по их разрешению в установленные законодательством РФ сроки, а при ухудшении качества условий проживания, угрозе разрушения жилища и коммунальной инфраструктуры, вреда здоровью и жизни граждан - немедленно;
- осуществлять функции по управлению, организации финансовых расходов на содержание, ремонт, управление Многоквартирного дома;
- информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;
- обеспечивать выдачу Собственникам необходимых справок в пределах своих полномочий;
- производить в сроки, установленные законодательством РФ (по требованию Собственника) сверку расчетов по настоящему Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления потребителю платежей в соответствии с действующим законодательством, а также правильность начисления установленных федеральными законами и Договором неустоек (штрафов, пеней);
- в соответствии с требованиями законодательства РФ совершение Управляющей организацией сделок, предметом которых будет являться, либо которые могут привести к использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома, допускается только в случае, если такая сделка была предварительного одобрена Общим собранием; при этом существенные условия такой сделки и ее цена не могут отличаться от существенных условий и цены, устанавливаемых Общим собранием для такой сделки. Управляющая организация обязана полученное по такой сделке направлять на удовлетворение потребностей Собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, размере и сроки, установленные соответствующим решением Общего собрания.
- обеспечить предоставление Собственникам квитанций (платежного документа) на оплату предоставленных жилищных и коммунальных услуг не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным; предоставление квитанций производится путем помещения квитанции (платежного документа) в почтовый ящик по почтовому адресу обслуживаемого жилого помещения Собственника.

### **3.3. Управляющая организация имеет право:**

- требовать своевременного внесения платы за потребленные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);
- предоставлять дополнительные услуги и принимать от Собственника плату за оказанные услуги;
- по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях;
- требовать допуска в занимаемое Собственником жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;
- требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- осуществлять проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета, а также проверку исправности индивидуальных приборов учета и целостности установленных на них пломб;
- приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу Собственнику коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;
- при непредставлении Собственником информации, указанной в абз. 8 п. 3.4. настоящего Договора, собирать информацию самостоятельно, всеми незапрещенными действующим законодательством способами, в том числе составлять акты о выявлении количества проживающих лиц.

### **3.4. Собственник обязан:**

- использовать помещения, находящиеся во владении (жилые, нежилые и общего пользования), в соответствии с их назначением;
- 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 в Многоквартирном доме и придомовой территории;

- участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;
- своевременно в порядке, установленном Договором, оплачивать предоставленные услуги;
- ежемесячно, в установленные Управляющей организацией сроки, передавать Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, установленных и введенных в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства РФ;
- ежемесячно на основании платежного документа вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным;
- немедленно сообщать в аварийную службу об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также влекущих иные негативные последствия;
- в письменном виде уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования жилища (передачи права собственности другому лицу, изменение количества проживающих и т.п.);
- при нанесении Собственником лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, ущерба имуществу других Собственников, либо общему имуществу Собственник обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб;
- допускать в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время;
- допускать в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей организации для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

### **3.5. Собственник имеет право:**

- пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного законодательством норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности;
- заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, улучшающих условия проживания в Многоквартирном доме;
- получать сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг;
- подавать заявления в Управляющую организацию с претензиями и предложениями по управлению Многоквартирным домом.

### **3.6. Собственник не имеет права:**

- самовольно производить перепланировку принадлежащего помещения, а также мест общего пользования;
- производить переоборудование инженерных сетей;
- производить работы по изменению вида фасада здания (в т.ч. замена окон, остекление лоджий, спутниковой антенны и т.д.);
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 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;
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из систем и приборов отопления);
- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом или жилой дом, либо в технический паспорт жилого помещения;
- самовольно увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

**3.7. Собственник передает Управляющей организации функции по управлению и эксплуатации Многоквартирного дома, в том числе:**

- полномочия по представлению интересов Собственника во всех инстанциях, в том числе по заключению хозяйственных и прочих договоров, не нарушающих имущественные интересы владельцев помещений Многоквартирного дома;
- полномочия на принятие решений о порядке и условиях эксплуатации, а также ремонта Многоквартирного дома;
- функции по ведению технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и расчетов с Собственниками помещений в Многоквартирном доме.

## **4. Плата по Договору.**

**4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, дополнительные услуги (Приложение № 3) по содержанию дома.**

Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственников в Многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (при отсутствии решения Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, устанавливающего размер указанной платы, при исполнении настоящего Договора применяется размер соответствующей платы, установленный органом местного самоуправления), а также плату за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами (размер платы устанавливается органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством РФ);
- 3) плату за дополнительные услуги Управляющей организации (Приложение № 3 к Договору).

В случае изменения размера платы за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества, установленного законодательством РФ и/или органом местного самоуправления, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке

соразмерно изменять размер платы, а также обоснованно увеличивать размер расходов по управлению (в т.ч. по ведению бухгалтерского и налогового учета, хозяйственной деятельности и договорной работы, и пр.) Многоквартирным домом, но не чаще одного раза в год.

**4.2.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Размер платы за дополнительные услуги Управляющей организации по содержанию дома устанавливается общим собранием Собственников Многоквартирного жилого дома и может изменяться в случае утверждения общим собранием Собственников Многоквартирного дома новых тарифов на дополнительные услуги.

**4.3.** Собственник вносит плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные услуги и дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, на расчетный счет Управляющей организации в срок не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, по квитанции, выставленной Управляющей организацией.

**4.4.** Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Управляющей организации за платежным документом, который последним должен быть немедленно предоставлен Собственнику для оплаты.

**4.5.** При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

**4.6.** Неиспользование Собственником, нанимателем и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за данное помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии вышеуказанных лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия данных лиц в порядке, утвержденном Правительством РФ.

**4.7.** Прекращение действия Договора не освобождает Собственника от обязанности оплатить задолженность перед Управляющей организацией, возникшую в период действия Договора.

## **5. Ответственность сторон.**

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**5.2.** В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за техническое обслуживание/эксплуатационные услуги, а также коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.3.6. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

**5.3.** Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт помещения, за коммунальные услуги, а также дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией.

Уполномоченный представитель Собственника жилого помещения – орган местного самоуправления города Реутова, являющийся наймодателем по договору социального найма, обязан требовать от нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также принять установленные законом меры по выселению нанимателя и проживающих с ним членов его семьи, если указанные лица в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

**5.4.** При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

## **6. Прекращение или приостановление предоставления коммунальных и других услуг.**

**6.1.** Управляющая организация вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

**6.2.** Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

- неполной оплаты Собственником коммунальных услуг;
- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников в Многоквартирном доме;
- выявления факта самовольного подключения Собственников к внутридомовым инженерным системам;
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- использования Собственниками бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

**6.3.** При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Управляющая организация вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

**6.4.** Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Собственникам не может считаться расторжением Договора.

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора.**

**7.1.** Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

**7.2.** Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

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

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, если до истечения срока действия Договора управления Многоквартирным домом Управляющая организация не выполняет условия такого Договора, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания одним из Собственников помещений в Многоквартирном доме, уполномоченным общим собранием;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.2.2. По соглашению сторон.

7.2.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

7.2.4. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти, при наличии копии свидетельства о смерти.

7.2.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.2.6. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## 8. Прочие условия.

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на один год.

8.3. Утвержденные тарифы на коммунальные услуги, дополнительные услуги Управляющей организации, ознакомление с которыми осуществляется способом, утвержденным общим собранием Собственников Многоквартирного дома, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.4. Возникшие споры Сторон по настоящему Договору решаются путем переговоров. В случае недостижения согласия спор подлежит разрешению в судебном порядке, при этом обязательно соблюдение претензионного порядка. Споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Управляющей организации.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, другой – у Собственника.

8.6. Приложения № 1, № 2, № 3 являются неотъемлемой частью Договора. Изменения в приложения к Договору вносятся по соглашению Сторон, оформляются в письменном виде за подписью обеих Сторон.

8.7. Настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о прекращении действия настоящего Договора в срок не позднее 30 дней до истечения срока его действия. Уведомление о прекращении действия настоящего Договора должно быть составлено в письменной форме.

8.8. Договор расторгается после полного взаиморасчета Сторон.

## 9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

**Управляющая организация:**

**ООО Управляющая компания «Центрстрой»**

Адрес: Россия, 143969,

М.О., г. Реутов, ул. Октября, д. 18, пом. 002

ИНН 5012054070/ КПП 504101001

Р/с 40702810800000085338

в банке ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

**Собственник:**

**ФИО, г.р., м.р.** \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

кем, когда \_\_\_\_\_

код подразделения \_\_\_\_\_

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

проживает по адресу: \_\_\_\_\_

контактный телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
В.В. Бахчурин

\_\_\_\_\_  
подпись

**Перечень предоставляемых ООО Управляющая компания «Центрстрой» работ и услуг  
по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу:  
город Реутов, \_\_\_\_\_.**

Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обязательный к осуществлению Управляющей организацией, установлен законодательством РФ, в частности – Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290 и включает в себя, в том числе, следующие виды работ:

**I. Перечень работ по содержанию жилья**

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

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

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

1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.7. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок – 1 раз в год.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы – 1 раз в год.

2.3. Консервация системы центрального отопления – по окончании отопительного сезона.

2.4. Ремонт просевших отмосток – 1 раз в год, по заявкам собственников помещений МКД.

2.5. Откачка воды из подвальных помещений, их просушка – по мере необходимости.

2.6. Осмотр, при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора (грязи, наледи), препятствующего стоку дождевых и талых вод – по мере необходимости, не реже 2 раз в год.

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

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

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на технических этажах.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.8. Консервация поливочных систем.

3.9. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

**4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:**

4.1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.2. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.3. Прочистка общедомовой канализации.

4.4. Замена неисправного оборудования на общедомовых инженерных сетях.

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

4.6. Проверка канализационных вытяжек.

4.7. Мелкий ремонт изоляции.

4.8. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4.9. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и технических этажах.

**5. Санитарное содержание общего имущества, в том числе:**

5.1. Придомовых территорий:

5.1.1. Уборка и вывоз крупногабаритного мусора с придомовой территории – по мере необходимости.

5.1.2. Протирка указателей улиц и номерных знаков – 5 раз в год.

5.1.3. Уборка мусора с газонов – 2 раза в сутки.

5.2. Уборка в зимний период:

- подметание свежеснежавшего снега – 1 раз в сутки;

- сдвигка и подметание снега при снегопаде – по мере необходимости, не реже 1 раза в сутки;

- вывоз снега – по мере необходимости;

- очистка территории от наледи и льда, посыпка песком и реагентами – 1 раз в сутки (2 раза в сутки во время гололеда);

- подметание территорий в дни без снегопада – по мере необходимости, не реже 1 раза в сутки;

- очистка урн от мусора – 2 раза в сутки;
  - промывка урн – 1 раз в неделю;
  - уборка контейнерных площадок – по мере необходимости, не реже 1 раза в сутки;
- 5.3. Уборка в теплый период:**
- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
  - очистка урн от мусора – 2 раза в сутки;
  - промывка урн – 1 раз в неделю;
  - уборка газонов – 2 раза в сутки;
  - выкашивание газонов – 1 раз в 2 недели;
  - поливка газонов, зеленых насаждений – по мере необходимости, не реже 2 раз в летний период;
  - уборка контейнерных площадок – 2 раза в сутки;
  - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
  - побелка деревьев – 2 раза в год;
  - озеленение (устройство газонов, цветников, установка вазонов, стрижку кустарников, вырубку поросли, обрезка деревьев) – по мере необходимости в летний период;
  - ремонт объектов внешнего благоустройства (ремонт и покраска ограждения газонов, ремонт газонов и цветников) – по мере необходимости в летний период;
- 5.4. Лестничных клеток:**
- влажное подметание лестничных площадок и маршей;
  - нижних трех этажей – 6 дней в неделю;
  - выше третьего этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю;
  - влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 раз в неделю;
  - мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц, в домах с лифтами – 1 раз в месяц;
  - влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 1 раз в сутки;
  - мытье холлов 1-х этажей – 4 раза в сутки;
  - мытье окон – 2 раза в год;
  - влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в месяц;
  - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 2 раза в месяц;
  - подметание пандусов и входных крылец – 6 раз в неделю;
- 5.5. Проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества МКД – 1 раз в месяц.**

## **6. Содержание и ремонт лифтов и ЛДСС:**

### **6.1. Работы по содержанию лифтов :**

- работы по аварийно-техническому и диспетчерскому обслуживанию лифтов;
- периодические осмотры лифтов;
- электроизмерительные работы на лифтах;
- периодическое освидетельствование лифтов;
- диагностическое обследование лифтов, отработавших нормативный срок службы;
- работы по регистрации лифтов в органах Ростехнадзора; работы по организации эксплуатации лифтов и производственному контролю за соблюдением промышленной безопасности;
- страхование (страхование гражданской правовой ответственности в пользу третьих лиц) опасного производственного объекта (лифта) согласно Федерального закона № 116 ФЗ. «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»).

### **6.2. Работы по текущему ремонту лифтов:**

- ежемесячный ремонт лифтов ТР-1,
- годовой ТР -2).

Порядок проведения текущих ремонтов лифтов определяется руководством по техническому обслуживанию и текущему ремонту лифтов, разработанным на предприятии согласно действующим нормам, правилам и графикам;

### **6.3. Работы по техническому обслуживанию ЛДСС (лифтовая диспетчерская сигнализация и связь):**

- текущий и аварийно-восстановительный ремонт,
- техническое обслуживание программного обеспечения,
- обслуживание лифтовых блоков

Работы проводятся согласно «Руководства по техническому обслуживанию систем ЛДСС».

## **7. Прочие работы и услуги:**

- 7.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 7.2. Регулировка и наладка вентиляции.
- 7.3. Удаление с крыш снега и наледей.
- 7.4. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 7.5. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
- 7.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
- 7.7. Организация нормального функционирования всех систем жизнеобеспечения дома.
- 7.8. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

## **II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, отмосток и входов в подвалы.

2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Устранение неисправностей кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

**Управляющая организация:**

\_\_\_\_\_/В.В. Бахчурин/

**Собственник:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:  
Московская область, город Реутов, \_\_\_\_\_.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>I. Помещения общего пользования</b>		
Помещения общего пользования	Количество этажей – __ этажей Материал пола - керамическая плитка.	Количество помещений, требующих текущего ремонта - 0 шт.
Межквартирные лестничные площадки	Материал пола - керамическая плитка.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - 0 шт.
Лестницы	Количество – __ шт. Материал лестничных маршей – ж/бетон. Материал ограждения – сталь.	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт.
Лифтовые шахты	Количество лифтовых шахт - __ шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - 0 шт.
Технические этажи	Количество – __ шт. Материал пола – бетон.	Санитарное состояние – удовлетворительное.
Технические подвалы	Количество – __ шт. монтажный коридор – нет. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. холодное водоснабжение; 2. горячее водоснабжение; 3. теплоснабжение; 4. канализация; 5. ввод электрического кабеля. Перечень установленного инженерного оборудования: ИТП.	Санитарное состояние - удовлетворительное. Требования пожарной безопасности - соблюдаются.
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>		
Фундаменты	Вид фундамента – монолитная ж/б плита.	Состояние – удовлетворительное.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – ____ шт. Материал отделки стен - масляная и ВА окраска по штукатурке. Материал отделки потолков - ВА окраска.	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - 0 кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - 0 кв.м.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стен и перегородок - кирпич, керамзитоблок. Материал отделки стен - масляная и ВА окраска по штукатурке.	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - 0 кв.м..
Наружные стены и перегородки	Материал – пеноблок, утеплитель, кирпич.	Состояние – удовлетворительное.
Перекрытия	Количество перекрытий – ____. Материал – монолитные ж/б.	Площадь перекрытий, требующих ремонта - 0 кв.м.
Крыши	Количество – __ шт. Вид кровли - плоская, мягкая.	Характеристика состояния – удовлетворительное.

Управляющая организация:

Собственник:

\_\_\_\_\_/В.В. Бахчурин/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Перечень и цена дополнительных работ, услуг, предоставляемых**  
**ООО Управляющая компания «Центрстрой» в многоквартирном жилом доме по адресу:**  
**город Реутов, ул. Реутовских ополченцев, д. 10**

1. Услуги консьержей.
2. Видеонаблюдение.

Стоимость дополнительных работ, услуг, предоставляемых ООО Управляющая компания «Центрстрой», составляет 11 рублей 49 копеек за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц.

Стоимость дополнительных работ может быть увеличена ООО Управляющая компания «Центрстрой» в одностороннем порядке в процентном соотношении на процент увеличения платы за содержание и ремонт, устанавливаемый решением органа местного самоуправления.

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

\_\_\_\_\_/В.В. Бахчурин/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_