

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 надлежащее 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 воздухоотборников, 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 лежачка 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
I. Помещения общего пользования		
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.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
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, Юбилейный проспект, д. 47**

1. Услуги консьержей.
2. Видеонаблюдение.
3. Дополнительная влажная уборка мест общего пользования (в холлах 1-х этажей).

Стоимость дополнительных работ, услуг, предоставляемых ООО Управляющая компания «Центрстрой», составляет 12 рублей 79 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/

_____/_____