договор УПРАВЛЕНИЯ

многоквартирным домом

№

**Московская область, г.Химки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖКХ Подрезково», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация»,** в лице генерального директора /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол **\_\_\_\_\_\_\_**, дата рождения **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, место рождения **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** паспорт **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, код подразделения **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, выдан **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** являющийся Собственником помещения (квартиры) **№ \_\_\_\_\_\_\_**, общей площадью квартиры **\_\_\_\_** кв.м., на \_\_\_\_\_\_\_этаже жилого дома по адресу: **Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , д.\_\_\_\_\_ корп.\_\_\_\_ , кв. \_\_\_\_\_\_,** , действующий от себя лично, или представитель собственника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем «Собственник» или «Собственник помещения», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании нижеперечисленных руководящих документов:

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

Постановление Главы муниципального образования «Химкинский район» Московской области от 12.08.2005 № 126 «Об упорядочении проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в Химкинском районе».

Постановление Госстроя Российской Федерации «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170.

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

2. Предмет Договора.

2.1. Предметом Договора является возмездное оказание Управляющей организацией услуг/выполнение работ для Собственника помещения в многоквартирном доме, с целью беспечения благоприятных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме.а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2 Управляющая организация предоставляет Собственнику следующие виды коммунальных услуг:

- электроснабжение;

- холодное водоснабжение;

- горячее водоснабжение (носитель);

- горячее водоснабжение (энергия);

- отопление;

- водоотведение;

- услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (с 01.01.2019г.).

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) год постройки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в) этажность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

г) количество квартир – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.5. Осуществление иной деятельности, а также предоставление дополнительных услуг, направленных на достижение целей по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, изготовление ключей для домофона, видеонаблюдение, коллективная антена, обслуживание замочно-переговорных систем (стоимость дополнительных услуг указанны в **приложении № 4** к Договору).

2.6. Состав и периодичность выполнения работ и оказания услуг Обслуживающей организацией указаны в п. 5.1 Договора и **Приложении № 1** к Договору.

3. Права и обязанности **Управляющей** организации.

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Обеспечить содержание, текущий ремонт, эксплуатацию помещения и общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений, членам семьи Собственника, а также иным лицам, проживающим в многоквартирном доме на основании договоров заключенных в соответствии с ГК РФ, для чего Управляющая организация обязана заключить с ресурсоснабжающими организациями, а также с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, договоры на приобретении коммунальных ресурсов и договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами .

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

- бесперебойная подача в помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых Собственнику (либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»);

- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков (либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»);

- бесперебойное отопление помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха (либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, приведенным в Приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» .

3.1.3. Производить Собственнику начисление, сбор, расчет (перерасчет) платежей за оказанные Управляющей организацией услуги и выполненные работы, а также потребленные Собственником коммунальные услугии и за предоставленые дополнительные услуги.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника помещения либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в установленные законодательством и договором сроки, обеспечить Собственника информацией о телефоне диспетчерской службы.

3.1.5. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника помещения, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

3.1.6. Своевременно информировать Собственника помещения о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявления на информационном стенде, оборудованном в каждом подъезде многоквартирного дома.

3.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном главой IX Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.1.8. Предоставлять Собственнику помещения квитанции для оплаты услуг Управляющей организации, коммунальных платежей и иных платежей, предусмотренных Договором, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, за который производится оплата, путем доставки через почтовые ящики и размещении в личном кабинете Собственника на сайте управляющей организации www.ukpodrezkovo.ru.

3.1.9. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.10. Осуществлять проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, в случае поступления от Собственника заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

3.1.11. Уведомлять Собственников путем размещения на официальном сайте Управляющей организации и на информационных стендах (стойках), или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах информации:

о последствиях недопуска Собственником сотрудников Управляющей организации в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое (нежилое) помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1.12. На основании письменной заявки Собственника помещения в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений многоквартирного дома или помещению Собственника. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома указан в **Приложении № 3** к Договору.

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за предыдущий год путем размещения его на сайте Обслуживающей организации www. ukpodrezkovo.ru.

3.1.14. В случае принятия Собственниками помещений многоквартирного дома решения о заключении Договора с иной управляющей организацией, либо принятия решения о непосредственном управлении многоквартирным домом, либо принятия решения об образовании товарищества собственников жилья и, как следствие, об отказе от услуг Обслуживающей организацией по Договору, Обслуживающей организацией обязана не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, или товариществу собственников жилья, или уполномоченному представителю общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, указанному в решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.1.13. Своевременно информировать Собственника об изменении состава работ и услуг, выполняющихся Обслуживающей организацией. Информирование может производиться путем размещения письменного уведомления на информационных стендах Управляющей организации.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником помещения его обязательств по Договору, соблюдения "Правил проживания, проведения ремонтных работ", являющихся **Приложением № 5** к Договору.

3.2.2. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях, путем посещения помещений в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений в месте, доступ исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия потребителя, и в нежилых помещениях)

В случае отказа в допуске к прибору учета по истечении 3 расчетных периодов Управляющая организация имеет право производить расчет платы, за коммунальные услуги исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, а также с учетом повышающего коэффициента. Величина повышающего коэффициента принимается равной 1,5.

При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении гражданах объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

3.2.3. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника помещения, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника помещения общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.4. Без предварительного уведомления Собственника помещения приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при устранении их последствий.

в) выявления факта самовольного подключения Собственника помещения к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником помещения бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) неудовлетворительного состояния внутриквартирного инженерного оборудования, за техническое состояние которого отвечает Собственник (границы разграничения эксплуатационной ответственности Сторон Договора установлены в Приложении № 2 к Договору), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции Московской области, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

**3.2.5. В установленном порядке приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику после его письменного предупреждения в случае:**

**а) неполной оплаты Собственником помещения коммунальных услуг.**

**б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений многоквартирного дома;**

3.2.6.Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении и составлять акт об установлении количества таких граждан

3.2.7. Предъявлять к Собственнику исковые требования о погашении задолженности по оплате работ/услуг, выполняемых Обслуживающей организацией, а также по оплате потребленных коммунальных услуг.

3.2.8. Оказывать Собственнику помещения на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные Договором, с последующим включением стоимости услуг в платежный документ.

3.2.9. Направлять Собственнику помещения предписания с требованием устранить выявленные Управляющей организацией нарушения действующего Жилищного Законодательства, условий Договора и/или **"**Правил проживания, проведения ремонтных работ " (**Приложение № 5**).

3.2.10. Рекомендовать Собственнику застраховать его гражданско-правовую ответственность перед третьими лицами на срок проведения ремонтных работ в помещении, а также на срок проживания в квартире.

3.2.11. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения на протяжении всего срока производства работ.

3.2.12. В случае неисполнения Собственником помещения предписания привести самовольно переустроенное им помещение либо помещение, относящееся к общему имуществу Собственников многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника помещения возмещения всех документально подтвержденных расходов Обслуживающей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Обслуживающей организации добровольно – в судебном порядке.

3.2.13. Уведомлять всех собственников помещений в многоквартирном доме об обстоятельствах, касающихся исполнения заключенных с ними аналогичных договоров (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Обслуживающей компании, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах.

3.2.14. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**4. Права и обязанности Собственника помещения**

**3.1. Собственник помещения обязан:**

4.1.1. Создать Обслуживающей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику помещения услуг и работ, установленных Договором.

4.1.2. С даты подписания акта приема-передачи помещения в случае возникновения права собственности на основании Договора долевого участия, либо с даты регистрации права собственности на Помещение, в случае возникновения права собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества, вносить плату за потребленные коммунальные услуги, предоставленные дополнительные услуги (видеонаблюдение, вывоз крупногабаритного (строительного) мусора, телеантенну, обслуживание замочно-переговорных систем), а также плату за выполненные работы/оказанные услуги Обслуживающей организации, состав которых указан в п. 4.1 Договора.

4.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

4.1.4. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, электронную почту и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.1.5. Выполнять при эксплуатации помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию переустройства (перепланировки) помещения с органом местного самоуправления на основании принятого им решения, а также согласования проекта переустройства (перепланировки) с Управляющей организацией;

б) не производить самовольный перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении вентиляционных шахт, сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) использовать грузопассажирские лифты с учетом требований правил эксплуатации. Не использовать лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям, принадлежащим другим Собственникам и общему имуществу многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение на основании предписания уполномоченного государственного (муниципального) органа, решения суда;

к) не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с требованиями действующего законодательства;

м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.1.6. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз из помещения строительных отходов.

4.1.7. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.8. Оснастить помещение приборами учета, ввести установленные приборы учета в эксплуатацию, надлежаще их эксплуатировать, сохранять и своевременно поверять и заменять в соответствии с п. 81 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.1.9. Обеспечить доступ представителей Обслуживающей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования, для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.1.10. Содержать в чистоте и порядке общее имущество Собственников помещений многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Обслуживающей организации круглосуточно по тел. **8 (499) 499-78-86, 8(926) 720-88-95, 8 (909) 159-05-45**

4.1.11. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 3 (Трех) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договоров найма (аренды) помещения зарегистрированного согласно действующего Законодательства РФ, по которым обязанность оплаты услуг Управляющей организации возлагается Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора помещения с уведомлением о данных нанимателя/арендатора (наименование и реквизиты организации, заключившей договор аренды помещения);

- о смене нанимателя или арендатора помещения;

**4.1.12. С целью недопущения задолженности, Управляющая организация рекомендует, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Договора, перевести единовременно на расчетный счет Управляющей организации авансовым платежом, денежные средства в счет оплаты цены стоимости выполнения работ/оказания услуг Управляющей организации по содержанию и ремонту, эксплуатации, а также в счет оплаты предоставляемых Собственнику коммунальных услуг, в размере 4 (четырех) месячных платежей**.

4.1.13. При отчуждении помещения третьему лицу уведомить нового Собственника помещения о необходимости в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на помещение предоставить в Управляющую организацию документы о переходе права собственности на помещение.

4.1.14. Предоставлять в Управляющую организацию показания приборов учета с 20 по 25 число текущего месяца.

4.1.15. Принимать участие в общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.16. **Собственник обязан сообщить Управляющей организации свой телефон и почтовый адрес (адрес электронной почты) или адрес и телефон лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в экстренных ситуациях.**

**4.2. Собственник помещения имеет право:**

4.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Обслуживающей организацией её обязательств по настоящему договору. Принимать участие во всех проводимых общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.2. За собственный счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние экспертные организации. Привлекаемая Собственником для контроля экспертная организация должна быть наделена соответствующими полномочиями.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

4.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.5. Требовать от Обслуживающей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Обслуживающей организацией её обязательств по Договору.

4.2.6. Требовать от Обслуживающей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора.

4.2.7. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями Договора.

4.2.8. Направлять в Обслуживающую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Обслуживающей организацией обязательств, предусмотренных Договором.

4.2.9 Собственник имеет право на предоставление льготы в виде скидки по оплате коммунальных услуг, а также компенсации расходов по оплате коммунальных услуг, в порядке установленном Законодательством РФ.

5. **Цена Договора**

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за услуги по содержанию жилых помещений (включая плату за услуги и работы по Управления многоквартирным домом), в том числе платы за работы и услуги по эксплуатации жилого комплекса, платы за дополнительные услуги, платы за коммунальные услуги. В составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносится плата за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику, и плата за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество коммунальные (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Указанные платежи подлежат внесению на счет Управлящей организации собственником жилого помещения с момента подписания акта приема-передачи помещения, в случае возникновения права собственности на основании Договора долевого участия, либо с даты регистрации права собственности на Помещение, в случае возникновения права собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества.

5.1.1. При этом под работами и услугами по содержанию и текущему ремонту помещений понимаются:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

д) текущий ремонт общего имущества;

е) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой (прибора учета тепловой энергии, затраченной на отопление, и прибора учета тепловой энергии в системе горячего водоснабжения) и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, периодическая поверка приборов учета и т.д.);

ж) обеспечение поддержания в надлежащем состоянии лифтового хозяйства в соответствии с установленными требованиями и правилами;

з) услуги по обслуживанию и эксплуатации жилого комплекса.

5.2. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.3. **Плата по Договору вносится Собственником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Обслуживающей организации ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, в соответствии с квитанцией (платежным документом), направленной Управляющей организацией Собственнику по адресу места нахождения помещения Собственника, указанного в преамбуле настоящего Договора, а также размещенной в личном кабинете Собственника на сайте Управляющей организации www.ukpodrezkovo.ru.**

5.4. Форма и содержание квитанции определяются Управляющей организацией на основании действующего законодательства. В случае, если Собственник не получил квитанцию до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, он обязан обратиться в Обслуживающую организацию для её получения.

5.5. Расчет платы за коммунальные услуги, потребленные в помещении Собственника, производится исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определенных на основании показателей индивидуальных (квартирных) приборов учета (а в случае их отсутствия – на основании нормативов потребления коммунальных услуг, установленных Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354), с применением тарифов ресурсоснабжающих организаций, утвержденных Комитетом по ценам и тарифам Московской области.

Расчет платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, производится в соответствии с Приложением № 2 к Правилам о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 с учетом положений ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество).

Сведения о тарифах ресурсоснабжающих организаций, а также тарифы на дополнительные услуги, размещены на сайте Обслуживающей организации **www.ukpodrezkovo.ru**. При этом плата за потребленную электроэнергию вносится Собственником на счет Обслуживающей компании в составе платы за иные коммунальные услуги.

**Расчет платы за работы/услуги по содержанию и текущему ремонту помещений производится исходя из площади помещения (квартиры, нежилого помещения) Собственника и тарифа, установленного общим собранием собственников. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об определении размера тарифа за содержание и ремонт жилого помещения, то такой тариф применяется на основании решения органа местного самоуправления, в соответствие со степенью благоустройства дома.**

5.6. Отсутствие Собственника в принадлежащем ему помещении не является основанием для неоплаты услуг Обслуживающей организации.

5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном указанным нормативным актом.

5.8. Собственник вправе внести предоплату за потребляемые коммунальные услуги и иные работы/услуги за текущий месяц и более длительные периоды. В случае повышения тарифов Обслуживающая организация производит перерасчет денежной суммы, внесенной Собственником в счет оплаты потребленных коммунальных услуг.

5.9. Об изменении тарифов Обслуживающая компания обязана уведомить Собственника не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты введения нового тарифа путем размещения письменного уведомления на информационном стенде и на сайте Обслуживающей организации **www.ukpodrezkovo.ru**.

5.10. В случае если Собственнику в установленном законодательством Российской Федерации порядке предоставляется льгота в виде скидки по оплате коммунальных услуг, размер платы за коммунальные услуги уменьшается на величину скидки. Такая скидка применяется в отношении платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом помещении и на общедомовые нужды в многоквартирном доме.

5.11. В случае если Собственнику, которому в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг либо в отношении которого применяются иные меры социальной поддержки в денежной форме, размер платы за коммунальные услуги уменьшению не подлежит и уплачивается в полном объеме. Указанные меры социальной поддержки применяются в отношении платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом помещении и на общедомовые нужды в многоквартирном доме.

6. Ответственность Сторон Договора.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

6.2. Обслуживающая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования в помещении Собственника.

6.3. Собственник несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги (должник) в соответствии с п. 14 ст. 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации обязан уплатить кредитору пени.

**6.4.** **Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в случае:**

**а) неполной оплаты Собственником жилого помещения и коммунальных услуг ;**

**б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственников.**

**Под неполной оплатой Собственником понимается наличие у него задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 (двух) месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником условий такого соглашения.**

**Управляющая организация, в случае неполной оплаты Собственником жилого помещения коммунальных услуг вправе после письменного предупреждения (уведомления) ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в следующем порядке:**

**а) Управляющая организация направляет Собственнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате жилого помещения коммунальных услуг в течение 20 дней со дня доставки Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему коммунальных услуг может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется Собственнику путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;**

**б) при непогашении Собственником задолженности, в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая компания при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления коммунальных услуг;**

**в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения, либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг Управляющая компания приостанавливает предоставление такой коммунальных услуг, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения.**

**В случае если Собственник частично оплачивает предоставляемые Управляющей организацией коммунальные услуги и услуги Управляющей организации, то Обслуживающая организация делит полученную плату между всеми указанными в платежном документе видами услуг и коммунальных услуг пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе.**

6.5. Возобновление предоставления коммунальных услуг производится после:

- полного погашения задолженности либо заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента;

- оплаты пени;

- и оплаты расходов исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги.

Погашением задолженности по оплате коммунальных услуг считается день поступления денежных средств на расчетный счет Обслуживающей компании.

**6.6. В случае выявления Управляющей организацией осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам Управляющая организация обязана составить акт о выявлении несанкционированного подключения.**

**На основании акта о выявлении несанкционированного подключения Управляющая компания направляет Собственнику уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение и производит доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.**

**Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы, за период начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном Управляющей организацией, а в случае невозможности установления даты осуществления несанкционированного подключения - с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 3 месяца, предшествующие месяцу, в котором выявлено такое подключение, до даты устранения Управляющей организацией такого несанкционированного подключения. В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.**

**В случае устранения несанкционированного подключения Собственника к системе Инженерного оборудования силами Обслуживающей организации, Собственник обязан также возместить Обслуживающей организации стоимость произведенных работ.**

**7. Осуществление контроля за выполнением Обслуживающей организацией её обязательств по Договору. Порядок регистрации факта нарушения условий Договора**

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственника помещения);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с его положениями;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда.

7.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и/или предоставляемых коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника и (или) пользующихся его помещением лиц, общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт о нарушении условий Договора и (или) нанесения ущерба.

7.3. Акт о нарушении условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации (обязательно), Собственника помещения (при его отсутствии лица, пользующегося помещением Собственника), представителей подрядных организаций, свидетелей, и других лиц.

Если в течение сорока восьми часов с момента сообщения Собственником или лицом, пользующимся его Помещением в многоквартирном доме, представитель Обслуживающей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт составляется в произвольной форме в 2-х экземплярах, и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения требований законодательства РФ и/или условий договора в части оказания услуг по эксплуатации и обслуживанию помещения Собственника, предоставления Собственнику коммунальных услуг; причины и последствия нарушений и/или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, иных лиц, проживающих в его помещении; описание повреждений имущества (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.5. Принятые общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт о выявленном нарушении.

**8.** Порядок изменения и расторжения Договора.

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Управляющей организации**, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, 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 приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

**б) по инициативе собственников в случае:**

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

8.1.2. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.1.3. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

8.2. 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 а) пункта 8.1.1. настоящего Договора.

8.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют 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.

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

10. Срок действия Договора.

10.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с момента принятия решения собственниками помещения о выборе Управляющей организации.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях Договора.

**11. Заключительные положения.**

11.1. Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора.

11.2 Местом хранения Договора управления, приложений к Договору управления, а также иных документов необходимых для исполнения настоящего Договора, определяется помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, ул. Центральная, д. 2/5

11.3. С момента подписания Договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

11.4. Все приложения, изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.6. Если Стороны пришли к соглашению о расторжении Договора, предварительно должны быть урегулированы все финансовые взаимоотношения Сторон.

11.7. Все уведомления и сообщения должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме по месту нахождения (месту жительства), указанному в ст. 13 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения, вручаться лично, либо направляться на адрес электронной почты указанный в договоре.

11.9. Стороны пришли к соглашению, что направление на электронную почту, является преимущественным перед остальными способами доставки уведомлений и сообщений.

11.8. При изменении наименования, места нахождения (места жительства), банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Стороны обязаны информировать об этом друг друга в письменном виде не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств. В случае отсутствия информации об изменении адреса места нахождения (места жительства) сторона считается уведомленной надлежащим образом в случае направления почтового отправления по адресу, указанному в ст. 13 настоящего Договора. В этом случае уведомление считается полученным неизвестившей стороной в день принятия отделением связи почтового отправления. Возможные неблагоприятные последствия, связанные с неполучением уведомления несет сторона, не представившая информацию об изменении своего адреса.

11.9. Во всём остальном, что прямо не предусмотрено договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**11. Согласие на обработку персональных данных.**

Собственник помещения гражданин **РФ**,в соответствии со ст. 9 Федерального закона №152-ФЗ «О персональных данных», не возражает и дает согласие на обработку, хранение, уточнение, использование его персональных данных для целей связанных с исполнением настоящего Договора.

**12. Приложения к Договору:**

12.1. Приложение №1 – Состав и периодичность выполнения работ и оказания услуг Управляющей организацией.

12.2. Приложение №2 –Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования между Собственником помещения и Обслуживающей организацией.

12.3. Приложение №3 – Состав общего имущества дома.

12.4. Приложение №4 – Стоимость дополнительных услуг представляемых Обслуживающей организацией.

12.5. Приложение №5 –Правила проживания, проведения ремонтных работ в многоквартирном доме.

**13. Реквизиты Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |
| **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖКХ Подрезково»**  141446, Московская область, г. Химки, микрорайон Подрезково, ул. Центральная, д. 2/5.  ИНН 5047136856 КПП 504701001  ОГРН 1125047017237  р/с 40702810538150009831  кор/с 30101810400000000225  БИК 044525225  Наименование банка  ПАО «Сбербанк России», г. Москва  **Генеральный директор**  **ООО «УК «ЖКХ Подрезково»:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**    **М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

***Приложение № 1***

***к Договору управления многоквартирного дома***

***№ от . .2018 г.***

**I. Состав и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме**

**1. Осмотры (обследования) многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем, оборудования и придомовой территории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Элементы и помещения многоквартирного дома | Количество осмотров в год | Примечания |
| 1. | Кровли, в том числе кровли входных групп | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 2. | Фасады | 1 | В период подготовки к весенне - летней эксплуатации |
| 3. | Цоколь | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 4. | Отмостки | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 5. | Пешеходные дорожки в плитке, асфальте | 3 | В течение теплого периода |
| 6. | Электротехническое инженерное оборудование | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 7. | Сантехническое инженерное оборудование | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 8. | Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности) | 2 | Перед началом и по окончании отопительного сезона |
| 9. | То же, обслуживаемое специализированными организациями по договору с Собственником владельцем (управляющим) многоквартирного дома. | По договору | В сроки, установленные договором и нормативными документами |
| 10. | Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону |
| 11. | Вентиляционные системы | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 12. | Внешнее благоустройство дома (в том числе домовые знаки, указатели, флагодержатели, малые архитектурные формы и др.) | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону |
| 13. | Отмостки, входы в подъезды, тамбуры | 1 | В период подготовки к весенне- летнему сезону |

**Примечания:** Помещения многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале по прилагаемой форме.

**ЖУРНАЛ**

**РЕГИСТРАЦИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСМОТРА (ОБСЛЕДОВАНИЯ) СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ, ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата осмотра, Ф.И.О.,  должности проводивших осмотр | Наименование помещений, конструкций, инженерных систем и оборудования | Выявленные неисправности или повреждения конструкций и элементов дома | Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения | Решение о принятии мер (вид работ, исполнитель) | Срок выпол- нения | Примечания |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | 7 |
|  |  |  |  |  |  |  |

**2. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, обслуживающего более 1-го помещения, до границы балансового разграничения между Собственником помещения и Управляющей организацией.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование работ | Периодичность работ и сроки их выполнения |
| 1. | **Санитарно-техническое оборудование:**  - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры;  - разборка, прочистка и сборка вентилей;  - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске. | Ремонт и замена по заявкам Собственников при выходе из строя |
| 2. | **Система отопления:**  - замена узлов внутридомовой системы отопления (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов).  - замена приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями, замена секции чугунного радиатора  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт. | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  по графику ППО и ППР |
| 3. | **Система отопления:**  - снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии (ежемесячно).  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт. | Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным  По графику ППО и ППР |
| 4. | **Система водоснабжения:**  - Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры систем ХВС и ГВС (внутридомовая).  - Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  По графику ППО и ППР |
| 5. | **Система водоснабжения:**  - снятие показаний и ведение отчета за расходом воды. | Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным |
| 6. | **Система энергоснабжения:**  - технический отчет (замеры сопротивления изоляции электроустановок).  - ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)  - надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств | По договору.  В сроки, установленные договором и нормативными документами |
| 7. | **Электротехническое оборудование вспомогательных помещений** (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков):  - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания);  - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД;  - ремонт полугерметичной осветительной арматуры;  - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки;  - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  по графику ППО и ППР |
| 8. | **Системы вентиляции и кондиционирования воздуха** **(приточные и вытяжные системы вентиляции, тепловые завесы и системы кондиционирования воздуха**): ремонт вент установок, замена электродвигателей, контроль за параметрами систем и её узлов.  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  по графику ППО и ППР |
| 9. | **Пожарная система (трубопроводы, система управления, насосная пожарная станция и элементы системы):**  ремонт насосов, системы управления и трубопроводов, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха.  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя.  По графику ППО и ППР |
| 10. | **Подготовка к отопительному сезону:**  получение акта готовности к отопительному сезону. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту. | По графику ППО и ППР |
| 11. | **Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы):**  - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС;  - внешний осмотр всего оборудования.  Ремонт линий связи и внешнего оборудования. Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи)  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт | ежедневно  в течение рабочей смены  по заявкам при  выходе из строя  по графику |

**3. Подготовка многоквартирного дома и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | **Виды работ** | **Срок выполнения** |
| 1. | Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период: | по графику  с 1 января по 25 апреля |
| 1.1 | Очистка кровель от посторонних предметов и мусора | 2 раза в месяц |
| 1.2 | Очистка воронок внутреннего водостока | 2 раза в месяц |
| 1.3 | Консервация системы центрального отопления | По завершению отопительного сезона |
| 1.4 | Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт | По графику ППО и ППР |
| 1,5 | Укрепление флагодержателей и домовых знаков | За 3 дня до государственных праздников |
| 1,6 | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | По графику ППР |
| 2. | Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период: | по графикам  с 1мая по 1 октября |
| 2.1 | Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления | По графику ППО и ППР |
| 2.2 | Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами | По графику ППО и ППР |
| 2.3 | Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт; | По графику ППО и ППР |
| 2.4 | Ремонт кровель 2 % от общей площади кровли | по заявкам в течение суток |
| 2.5 | Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов | По графику ППР |
| 2.6 | Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений | по заявкам в течение суток |
| 2.7 | Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях | В течение трёх дней до пробного пуска тепла |
| 2.8 | Очистка воронок внутреннего водостока; | 2 раза в месяц |
| 2.9 | Устранение причин подтопления подвальных помещений | В течение недели после обнаружения |
| 2.10 | Консервация поливочных систем; | По погодным условиям |

**Примечание:** Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Актом о готовности жилого дома к осенне-зимней (до 01 октября) либо весенне-летней (до 01 мая) эксплуатации.

**4. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований), а также по заявкам Собственников помещений**

А. К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.

2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.

3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.

4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.

5. Выход из строя оборудования ВРУ, ГРЩ повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Б. Аварийные работы включают в себя:

1. Локализация аварийной ситуации – немедленно после сообщения, но не позднее времени прибытия от места производства работ на момент получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).

2. Ликвидация аварийной ситуации не позднее 60 мин. после завершения локализации аварийной ситуации и завершения подготовки к ликвидации.

3. Принятие возможных мер по ликвидации последствий аварийной ситуации.

4. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке системы (конструктивном элементе, единице оборудования).

**5. Обслуживание лифтов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | **Вид работ** | **Периодичность** | **Примечание** |
| 1. | В соответствии с перечнем осмотра: проверка связи, освещения, работы кнопок, соответствия уровня пола кабин и этажей, открытия и закрытия дверей, остановка на каждом этаже | Ежедневно | В соответствии с условиями договора обслуживания |
| 2. | Технический осмотр | Ежемесячно |
| 3. | Аккредитация (техническое освидетельствование) | Ежегодно |
| 4. | Ремонт лифта | При обнаружении неисправности |

**6. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | **Вид работ** | **Периодичность** |
|  | **Холодный период** | |
|  | Вывоз твердых бытовых отходов | 3-4 раза в неделю |
|  | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере поступления заявок |
|  | **Теплый период** | |
|  | Вывоз твердых бытовых отходов | 3-4 раза в неделю |
|  | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере поступления заявок |

**II.** **Состав и периодичность работ и услуг по эксплуатации жилого комплекса**

**1. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и обслуживающего более 1-го помещения, до границы балансового разграничения между Собственником помещения и Управляющей организацией.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | **Наименование работ** | **Периодичность работ и сроки их выполнения** |
| 1. | **Система отопления:**  - Оборудование ИТП, тепловой ввод (теплотрасса)  - Ремонт, замена оборудования ИТП;  - Ремонт, внутридомовых тепловых сетей;  - Ремонт, промывка отопительных элементов;  - Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения;  - Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды; | при выходе из строя  по графику ППО и ППР |
| 2. | **Система водоснабжения и канализации:**  - ремонт, внутридомовых сетей водоснабжения;  - ремонт, внутридомовых сетей канализации  - ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств;  - ремонт, внутридомовых сетей горячего водоснабжения;  - теплоизоляция сетей горячего водоснабжения;  - окраска сетей и устройств горячего водоснабжения;  - ремонт и замена оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования | при выходе из строя  по графику ППО и ППР |
| 3. | **Система энергоснабжения:**  - ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устр-в;  - ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего имущества;  - ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования;  - ремонт замена этажных щитков и шкафов;  - ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования;  - ремонт замена осветительных установок помещений общего пользования | По договору.  В сроки, установленные договором и нормативными документами |
| 4. | **Системы водоотведения:**  - восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен;  -восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров;  - восстановление (ремонт) систем водоотвода | при выходе из строя  по графику ППО и ППР |
| 5. | **Системы вентиляции и кондиционирования воздуха** **(приточные и вытяжные системы вентиляции, тепловые завесы и системы кондиционирования воздуха**):  - восстановление (ремонт) продухов вентиляции, восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб | при выходе из строя  по графику ППО и ППР |
| 6. | **Подготовка к отопительному сезону**: комплексная проверка приборов и автоматической систем управления ИТП | По графику ППО и ППР |
| 7. | **Контрольно-измерительные приборы и системы автоматического управления (автоматических систем управления вентиляционными системами и приборами контроля СО):**  **-** ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля);  - восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров;  - демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки.  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт. | при выходе из строя  по графику ППО и ППР |

**2. Работы, выполняемые на инженерных сетях, в нежилых помещениях многоквартирного дома, а также в жилых помещениях, в которых расположены сети и оборудование, обслуживающие более 1 жилого помещения дома в границах балансовой принадлежности Обслуживающей организации при исполнении графиков ППО и ППР, а также по заявкам Собственников помещений в счёт платы за эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование работ | Срок исполнения |
|  | Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов. | В течение смены |
|  | Наружная сеть безнапорной канализации (ремонт колодцев, прочистка) | По необходимости |
|  | Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка) | 1-2 раза в месяц |
|  | Устранение течи или смена гибкой подводки, выпусков, переливов сифонов санитарных приборов, ремонт запорного клапана, подчеканка раструбов, сгонов. | В течение смены |
|  | Укрепление санитарных приборов без замены креплений (умывальников, моек, унитазов, биде, раковин, радиаторов отопления). | В течение смены |
|  | Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации, ливневой канализации. | Два раза в год  (по заявке) |
|  | Регулировка систем отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок. | В течение трех суток |
|  | Устранение неисправности электроснабжения квартир (на вводе), автоматов, устройств защитного отключения | В течение смены |
|  | Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением | В течение смены с принятием немедленных мер безопасности |
|  | Восстановление функционирования: диспетчерских систем | В течение смены |
|  | Автоматики противопожарной защиты и сигнализации | В течение смены |
|  | Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов | В течение смены |
|  | Восстановление (ремонт)освещения и вентиляции подвала | по необходимости |
|  | Восстановление (ремонт)решеток на продухах фундамента | по необходимости |
|  | Частичное устранение повреждений стен, в том числе в подвалах чердаках | по необходимости |
|  | Восстановление теплозащиты стен | по необходимости |
|  | Частичное восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя | по необходимости |
|  | Частичное восстановление и ремонт облицовки плиткой | по необходимости |
|  | Окраска фасадов | по необходимости |
|  | Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры | по необходимости |
|  | Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен | по необходимости |
|  | Защита стальных элементов от коррозии | по необходимости |
|  | Окраска помещений общего пользования | по необходимости |
|  | Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий | по необходимости |
|  | Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров | по необходимости |
|  | Восстановление облицовки перегородок | по необходимости |
|  | Окраска перегородок | по необходимости |
|  | Устранение протечек кровли | по необходимости |
|  | Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования) | по необходимости |
|  | Окраска металлической кровли | по необходимости |
|  | Покрытие мягких кровель защитными мастиками | по необходимости |
|  | Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и чердачных помещениях | по необходимости |
|  | Восстановление (ремонт) продухов вентиляции | по необходимости |
|  | Восстановление (ремонт) вентиляционных труб | по необходимости |
|  | Восстановление и (ремонт) дефлекторов | по необходимости |
|  | Восстановление и ремонт выходов на крышу | по необходимости |
|  | Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д. | по необходимости |
|  | Восстановление и ремонт систем водоотвода | по необходимости |
|  | Ремонт примыканий и заделка стыков | по необходимости |
|  | Ремонт окон в помещениях общего пользования | по необходимости |
|  | Утепление дверей в помещениях общего пользования | по необходимости |
|  | Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов | по необходимости |
|  | Ремонт металлических косоуров лестниц | по необходимости |
|  | Устранение повышенных прогибов площадок и маршей лестниц | по необходимости |
|  | Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток лестниц | по необходимости |
|  | Ремонт, замена перил | по необходимости |
|  | Окраска металлических элементов лестниц | по необходимости |
|  | Ремонт объектов внешнего благоустройства | по необходимости |

**3. Планово-предупредительный ремонт**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | **Вид работ** | **Периодичность** | **Примечание** |
| 1. | В соответствии с перечнем работ | по графику ППР |  |

**4. Обслуживание слаботочных сетей (радио, телевидение, домофон)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | **Вид работ** | **Периодичность** | **Примечание** |
| 1. | Устранение неисправностей систем видеодомофонов, контроля доступа, систем видеонаблюдения. | По необходимости | В соответствии с условиями договора обслуживания |

**5. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома (уборка подъездов, лестничных клеток, холлов и тамбуров):**

влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажная протирка (дверей, плафонов, подоконников, оконных рам, решеток ограждения, поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | **Вид работ** | **Периодичность** |
| 1. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | Ежедневно |
| 2. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 раз в неделю |
| 3. | Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | ежедневно |
| 4. | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц |
| 5. | Мытье пола кабины лифта | Ежедневно |
| 6. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц |
| 7. | Мытье окон | 1 раз в год |
| 8. | Уборка площадки перед входом в подъезд. | 1 раз в неделю |
| 9. | Уборка чердачного и подвального помещения | 2 раза в год |
| 10. | Влажная протирка стен, дверей, подоконников, оконных решеток,  чердачных лестниц, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
| 11. | Влажная протирка подоконников и радиаторов отопления | 2 раза в год |
| 12. | Мытье вентиляционных решеток, светильников | 1 раз в месяц |
| 13. | Дератизация | 1 раз в месяц |
| 14. | Дезинсекция | 1 раз в месяц |

**6. Работы по обслуживанию мусоропровода**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | **Вид работ** | **Периодичность** |
| 1. | Профилактический осмотр мусоропровода | 2 раза в месяц |
| 2. | Удаление мусора из мусороприемных камер | Ежедневно |
| 3. | Уборка мусороприемных камер | Ежедневно |
| 4. | Уборка загрузочных клапанов мусоропровода | 1 раз в неделю |
| 5. | Мойка сменных мусоросборников | Ежедневно |
| 6. | Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | 1 раз в месяц |
| 7. | Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в месяц |
| 8. | Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в месяц |
| 9. | Устранение засора | По мере необходимости |

**7. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.**

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий и включает: подметание и сдвигание снега; устранение скользкости; удаление снега и снежно - ледяных образований.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий; поливку территорий для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха; удаление мусора с газонов; мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег. Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | **Вид уборочных работ** | **Периодичность** |
| **А** | **Холодный период** | |
|  | Подметание и сдвигание свежевыпавшего снега независимо от толщины слоя. | 2 раза в сутки. |
|  | Сдвигание свежевыпавшего снега в дни  сильных снегопадов | 3 раза в сутки. |
|  | Посыпка территорий противогололёдными и абразивными материалами. | По мере необходимости. |
|  | Очистка территории от наледи. | По мере необходимости. |
|  | Подметание территорий в дни без снегопада. | 1 раз в сутки. |
|  | Очистка урн от мусора. | 2 раза в сутки. |
|  | Промывка урн. | 1 раз в неделю. |
|  | Протирка указателей улиц и номеров домов | 1 раз в месяц |
|  | Уборка контейнерных площадок, мусоросборных камер. | 2 раза в сутки. |
|  | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | По мере необходимости. |
| **Б** | **Теплый период** | |
|  | Подметание территорий независимо от погодных условий. | 2 раза в сутки. |
|  | Очистка урн от мусора | 2 раза в сутки. |
|  | Промывка урн | 1 раз в неделю. |
|  | Полив тротуаров | По мере необходимости. |
|  | Уборка газонов | 1 раз в сутки. |
|  | Протирка указателей | 1 раз в месяц |
|  | Уборка контейнерных площадок | 2 раза в сутки. |
|  | Очистка и помывка фасадов зданий | По мере необходимости. |

**8. Благоустройство и уход за зеленными насаждениями.**

Работы по озеленению, посадочные работы выполняются весной и осенью; стрижка и обрезка выполняются в тёплый период в соответствии с дендрологическими особенностями деревьев и кустарников. В зимний (холодный) период производится отслеживание условий зимовки растений и принятие мер по сохранности насаждений. Периодичность всех озеленительных работ корректируется погодными условиями и особенностями отдельных видов растений.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | **Вид работ** | **Периодичность** |
|  | Посадочные работы | Весна/осень |
|  | Выкашивание газонов в тёплый период | 6-7 раз за сезон. |
|  | Поливка газонов, зеленых насаждений в тёплый период. | По мере необходимости. |
|  | Стрижка кустов. | 1 раз за сезон. |
|  | Обрезка деревьев. | 1 раза за сезон. |
|  | Отслеживание условий зимовки растений в холодный период. | По мере необходимости. |
|  | Подготовка растений к зимовке, осенняя подкормка. | До наступления морозов. |
|  | Весенние мероприятия по защите растений, весенняя подкормка. | По мере необходимости. |
|  | Прополка, аэрация газонов. | По необходимости |
|  | Дополнительное благоустройство (клумбы, рокарии, альпинарии, пруды, групповые и солитерные посадки). | По проекту в соответствии с физиологическими особенностями отдельных видов растений и погодными условиями. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор**  **ООО «УК «ЖКХ Подрезково»:** | **Собственник:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**    **М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |

***Приложение № 2***

***к Договору управления многоквартирного дома***

***№ от 2018г.***

# АКТ

# разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования

# между Собственником помещения и Управляющей организацией

1.Точкой разграничения общего имущества в многоквартирном доме от собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

2. В соответствии с Договором устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.1. По системе электроснабжения: все электрооборудование после присоединения индивидуальных (квартирных) проводов к общедомовым сетям, в этажном распределительном щите, обслуживает Собственник помещения.

2.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, все остальное оборудование – Собственник помещения.

2.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Собственник помещения.

2.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома.

Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления – Собственник помещения.

2.5. По индивидуальным приборам учета, используемым для определения объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов Собственником: установка и замена пришедших в негодность приборов, а так же установка и замена приборов на приборы улучшенной модели производится за счет Собственника помещения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор**  **ООО «УК «ЖКХ Подрезково»:** | **Собственник:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

***Приложение № 3***

***к Договору управления многоквартирного дома***

***№ от . .2018 г.***

**Состав общего имущества дома**

В состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: **Московская область,   
г. Химки, микрорайон Подрезково, ул. , д. , кв.** включаются:

1. Крыша.

2. Ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции.

3. Ограждающие ненесущие конструкции: окна, двери помещений общего пользования, перила, парапеты, перегородки и иные ограждающие ненесущие конструкции.

4. Подъезды, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещений в многоквартирном доме оборудование.

5. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях; система вентиляции, включая вентиляторы, электроприводы, вентиляционные каналы; коммуникационные сети (радио-, телефонные, оптоволоконные и т.п. и антенны.

8. Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой, описаны и удостоверены в установленном порядке. В границах земельного участка располагается многоквартирный дом, вспомогательные строения и сооружения, элементы благоустройства.

Элементы благоустройства - оборудование площадки для отдыха взрослых с озеленением и необходимым оборудованием; малые архитектурные формы для летнего и зимнего отдыха детей и т.п.

9. Вводные распределительные устройства, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, дополнительные строения и т.д.

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор**  **ООО «УК «ЖКХ Подрезково»** | **Собственник:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

***Приложение № 4***

***к Договору управления многоквартирного дома***

***№ от . .2018г.***

**Стоимость дополнительных услуг**

**предоставляемых ООО «УК «ЖКХ Подрезково»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | **Вид услуг (работ)** | **Стоимость** |
| 1. | Видеонаблюдение | 91 руб. 44 коп в месяц с квартиры (нежилого помещения) |
| 2. | Обеспечение работы замочно-переговорного устройства | 41 руб. 30 коп в месяц с квартиры |
| 3. | Коллективная антенна | 60 руб. в месяц с квартиры |
| 4. | Изготовление ключей для домофона | 150 руб. один ключ |

Примечание: Указанные тарифы действуют на момент подписания Договора. Обслуживающая организация в праве, в одностороннем порядке изменять стоимость (тарифы) дополнительных услуг, в связи с инфляционными процессами, увеличивающими расходы по статьям затрат на техническое обслуживание оборудования, а также на услуги фирм подрядчиков.

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директр**  **ООО «УК «ЖКХ Подрезково»:** | **Собственник:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

***Приложение № 5***

***к Договору управления многоквартирного дома***

**№  *от 2018 г.***

**ПРАВИЛА**

**проживания, пребывания и внутреннего распорядка**

**в Жилом комплексе «Подрезково»**

1. **Общие положения**
   1. Настоящие Правила проживания, пребывания и внутреннего распорядка (далее - Правила) разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 46), Законом Московской области «Об обеспечении чистоты и порядка на территории Московской области» от 29.11.2005  N 249/2005-ОЗ, другими нормативными актами.
   2. Настоящие Правила призваны упорядочить основные ожидания и требования большинства жильцов комплекса к соседям, их гостям и посетителям, регламентируют нормы поведения и созданы для обеспечения добрососедского отношения между жителями Жилого комплекса «Подрезково», расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, мкр. Подрезково (далее – Жилой комплекс).
   3. Настоящие Правила обязательны к исполнению как Собственниками жилых и нежилых помещений в Жилом комплексе, нанимателями, арендаторами, так и членами их семей, а также всеми посетителями Жилого комплекса. Нарушение Правил может привести к предупреждению со стороны уполномоченного представителя управляющей компании, а повторное нарушение – к применению уполномоченным представителем Обслуживающей компанией правовых мер.
   4. Настоящие Правила предназначены для поддержания должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества и территории в интересах Собственников и лиц, проживающих в Жилом комплексе.
   5. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений в многоквартирном доме, входящем в состав Жилого комплекса. Решение по таким вопросам принимается большинством голосов (более 50%) от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании Собственников.
   6. Правила должны быть размножены и размещены в холлах подъездов в доступных для ознакомления местах, на сайте Обслуживающей компании [www.ukpodrezkovo.ru](http://www.ukpodrezkovo.ru).
2. **Правила пользования общим имуществом** 
   1. В местах общего пользования на территории Жилого комплекса не разрешается вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду.
   2. Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в кабинах лифтов, на любых иных поверхностях мест общего пользования кроме определенных для этого мест – специально оборудованной доске объявлений. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства РФ.
   3. Запрещается оставлять надписи и рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых других, не предназначенных для этого, поверхностях.
   4. Устанавливать дополнительные двери возможно только с согласия собственников иных помещений, условия жизни и пользования помещениями, которых могут измениться в связи с этим, и с обязательным согласованием с Обслуживающей компанией.
   5. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания, его конструкций; устанавливать ограждения вокруг элементов общего пользования или внутри них; перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части общего имущества, ограничивающие возможность его использования, без предварительного одобрения такой перестройки Общим собранием Собственников.
   6. На всех открытых частях стен зданий Жилого комплекса категорически запрещается устанавливать антенны и иные устройства и конструкции, изменяющие фасад здания, Установка внешних блоков кондиционеров допускается в определённых местах по согласованию с управляющей компанией, выводить наружу слив конденсата от кондиционеров категорически запрещается.
   7. Запрещается размещать в местах общего пользования личные вещи, оборудование, строительные материалы, иное имущество, строительный и бытовой мусор, создающие препятствия для прохода людей и проезда автотранспорта.
   8. Не допускается сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.), а также слив не бытовых остатков жидкостей и растворов в сантехническое и канализационное оборудование квартир и мест общего пользования, в том числе подземного паркинга. Ремонтные работы по устранению любого повреждения или выхода из строя оборудования в местах общего пользования, возникшего вследствие нарушения данного пункта, производятся за счет Собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение.
   9. Запрещается оставлять мусор и отходы в не предусмотренных для этой цели частях Жилого комплекса. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны утилизироваться в специально отведённых для этого местах и в специальной упаковке (мусорный мешок).
   10. Весь крупногабаритный мусор и отходы, в том числе строительный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны утилизироваться в соответствующие контейнеры, заказываемые за счет Собственника.
   11. На территории Жилого комплекса запрещается возводить гаражи, хозяйственные постройки, разводить огороды и т.д.
   12. Мойка транспортного средства на территории Жилого комплекса категорически запрещена.
   13. Разведение цветов и растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для лиц, живущих ниже. Цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках, балконах, лоджиях должны быть надлежащим образом закреплены.
   14. Посадка или вырубка деревьев, кустов, цветов и иных растений на территории Жилого комплекса без предварительного согласования с Управляющей компанией запрещены.
3. **Соблюдение общественного порядка на придомовой территории.**
   1. Лица, находящиеся или проживающие в МКД не вправе допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права других лиц на частную жизнь, труд, спокойствие и отдых.
   2. Проведение ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрелей, молотков и т.п.) допускается исключительно:

**- в рабочие дни с 8:00 до 13:00 и с 15:00 до 21:00;**

**- в выходные дни с 10:00 до 13:00 и с 15:00 до 22:00.**

* 1. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха, ранее 9:00 и позднее 19:00 часов в рабочие дни, а в выходные и праздничные дни запрещено.
  2. Все лица, находящиеся на территории МКД должны соблюдать тишину в ночное время с **22:00** вечера до **6:00** утра и с **23:00** вечера до **9:00** в выходные. Звуковая аппаратура, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение не должны беспокоить соседей. Не допускается любой шум (свист, крики и т.п.), нарушающий покой жителей и тишину в ночное время.
  3. На территории МКД категорически не допускается использование различного рода фейерверков, травматического и любого другого вида оружия.
  4. На территории МКД запрещено курение в местах общего пользования (холлах, лифтах, и т.д.) внутри зданий, в прямой близости от детских площадок, подъездов и окон зданий.
  5. На территории МКД запрещается сорить, сбрасывать мусор и иные предметы из окон, с крыш, балконов и лоджий зданий.
  6. Запрещается использовать общественные зоны как внутри зданий, так и на придомовой территории для распития алкогольных напитков и пива, употребления наркотических веществ.
  7. На территории МКД запрещено разводить костры, использовать мангалы и иное оборудование, использование которого связано с открытым огнем.

1. **Правила содержания домашних животных**
   1. На территории МКД разрешается содержание в помещениях домашних животных. Содержание, разведение или кормление на территории Жилого комплекса животных дикой фауны в любых количествах строго запрещено.
   2. Содержание на территории Жилого комплекса домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.
   3. Не разрешается выгуливать животных без поводков на территории Жилого комплекса. На всей придомовой территории животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом, коротком поводке.
   4. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории Жилого комплекса, обязаны незамедлительно, своими силами или за свой счет убирать за своим животным. Выгул животных, на детских площадках и газонах категорически запрещен.
   5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные их домашними животными.
   6. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.
   7. Прикорм бездомных животных на территории Жилого комплекса категорически запрещен. Обо всех случаях появления бездомных животных на территории Жилого комплекса следует немедленно сообщать Службе контроля или в Управляющую компанию для принятия соответствующих мер.
2. **Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещениях**
   1. **Собственники помещений, в которых проводятся ремонтно-строительные работы обязаны:**

**- соблюдать режим проведения шумовых, пыльных, сопровождающихся сильным запахом работ;**

**- поддерживать чистоту и порядок в лифтовых холлах и других местах общего пользования;**

**- разгружать и складировать стройматериалы и утилизировать строительный мусор без захламления и блокирования мест общего пользования;**

**- особо тщательно отслеживать соблюдение своими подрядчиками и строительными рабочими установленного для них пропускного режима, техники безопасности и противопожарной безопасности, а также общественного порядка на территории Жилого комплекса.**

* 1. **При проведении ремонтно-строительных работ запрещается:**

**- без согласования с Управляющей компанией открывать этажные электрощиты;**

**- сливать строительные растворы, краску, масла, растворители и т.п. в канализацию;**

**- проводить газопламенные работы без предварительного получения разрешения на производство огневых работ от Управляющей компании;**

**- нарушать имеющиеся пломбы и системы учёта поставки коммунальных услуг без согласования с Управляющей компанией;**

**- осуществлять несанкционированный слив воды из системы отопления;**

**- использовать теплоноситель в системе отопления не по назначению;**

**- наглухо замуровывать стояки отопления;**

**- обустраивать помещения ванных комнат, кухонь и туалетов, не обеспечивая доступа к запорной арматуре, приборам учёта, стоякам и прочисткам;**

**- осуществлять несанкционированное подключение к общедомовым инженерным системам.**

* 1. **Перед проведением работ по замене остекления лоджий и окон, Собственник должен согласовать их проведение с Управляющей компанией.**
  2. **Для проведения работ по перепланировке и/или переоборудованию помещений, Собственник помещений должен получить в установленном законодательством РФ порядке разрешение на выполнение таких работ и ознакомить с полученным разрешением руководителя Управляющей компании.**
  3. **Не допускается проведение в помещениях работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.), в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности.**
  4. Вызвать представителя Управляющей компании для подписания актов на скрытые работы по монтажу электропроводки и гидроизоляции мокрых зон.
  5. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования или другим Собственникам в результате проведения ремонтно-строительных, отделочных или иных работ в помещениях (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах, протечки и пр.), должен быть устранен за счёт исполнителя таких работ, а в случае невозможности такого взыскания, за счёт Собственника помещения, в котором такие работы проводились.

1. **Погрузочно-разгрузочные и такелажные работы**
   1. Собственники помещений обязаны заблаговременно оформлять в Обслуживающей компании заявку на доступ исполнителей, осуществляющих услуги по перевозке. Перевозчики и исполнители погрузочно-разгрузочных работ допускаются на территорию и в здания по согласованным с Обслуживающей компанией спискам, с прохождением процедуры регистрации и получения разовых пропусков.
   2. **Подвоз/вывоз крупногабаритных материалов и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы может проводиться с 09:00 до 17:00 часов.**
   3. При вносе/выносе крупногабаритных предметов обязательным требованием является предохранение от повреждений пола и напольного покрытия лифтов, лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также защита дверных косяков, лифтовых дверей и кабин полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами.
   4. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет исполнителя таких работ, а в случае невозможности такого взыскания, за счет соответствующего Собственника помещения.
2. **Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.**
   1. О повреждениях водопровода, канализационной системы, системы электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в общем владении, необходимо немедленно сообщить в Обслуживающую компанию и принимать все возможные меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.
   2. Действия при обнаружении утечки воды внутри помещения:
      1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.
      2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом в Обслуживающую компанию.
      3. Собрать воду, чтобы вода не проникла в другие помещения.
      4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.
      5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специализированные службы.
      6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии ремонтные работы проводятся в тех местах, где это более доступно для устранения причины протечки.
   3. Действия при обнаружении затопления помещения извне:
      1. Установить источник затопления.
      2. Уведомить о факте затопления Обслуживающую компанию.
   4. Неисправности электросети:
      1. Уведомить о факте неисправности Обслуживающую компанию.
   5. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях Жилого комплекса.
   6. Если неисправность оборудования наступила в результате его небрежного использования, виновное лицо обязано оплатить ремонт оборудования и причиненный ущерб.
   7. **В случае обнаружения недостатков при строительстве многоквартирного жилого дома в соответствии с ФЗ №214 ответственность несет застройщик ОАО «ЭКЗ»**.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**С настоящими Правилами ознакомлен(а):** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор**  **ООО «УК «ЖКХ Подрезково»:** | **Собственник:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |