

ДОГОВОР № _____
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Москва

« ____ » _____ 20__ г.

_____, действующий в соответствии с ГК РФ и ЖК РФ, именуемая в дальнейшем Собственник помещения, расположенного по адресу: _____, Свидетельство о государственной регистрации права собственности № _____ от « ____ » _____ 20__ года, общей площадью по квартире _____ кв.м, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «СЕТИКО», в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью управления многоквартирным домом, обеспечения прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом в жилом доме, расположенным по адресу:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по Управлению многоквартирным домом, а именно:

1.1.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих, телекоммуникационных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника;

1.1.2. представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

1.1.3. выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту (согласно перечням работ, указанным в Приложениях № 2,3), а в случае принятия собственниками жилого дома, расположенного по адресу: _____ соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (согласно перечня, указанного в Приложении № 1) за счет собственников жилого дома, расположенного по адресу: _____, либо самостоятельно, либо путем заключения договоров с третьими лицами;

1.1.4. контроль объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

1.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

1.1.6. ведение финансово-лицевого счета Собственника в соответствии с требованиями Законодательства РФ;

1.1.7. начисление и перерасчет оплаты, а также прием платежей от Собственника за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт дома, коммунальные и прочие услуги и последующее их перечисление поставщикам;

1.1.8. установление фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

1.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;

1.1.10. подготовка предложений Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;

1.1.11. подготовка предложений Собственнику относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника жилого дома, расположенного по адресу: _____;

1.1.12. проверка технического состояния общего имущества;

Собственник

Управляющая организация

1.1.13. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся управления, содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества;

1.1.14. расчет размеров платежей (взносов) для Собственника;

1.1.15. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, расположенного по адресу: _____, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

1.1.16. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях жилого дома, расположенного по адресу: _____;

1.1.17. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

1.1.18. выдача Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий;

1.1.19. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

1.1.20. подготовка предложений Собственнику по вопросам капитального ремонта, модернизации, реконструкции общего имущества;

1.1.21. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

1.1.22. по решению общего собрания собственников жилого дома, расположенного по адресу: _____, организация охраны общего имущества собственников жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, а также обеспечения контрольно-пропускного режима на придомовой территории и в многоквартирном доме путем привлечения специализированных охранных организаций;

1.1.23. при поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, расходов и суммы вознаграждения, причитающегося Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на благоустройство и модернизацию общего имущества многоквартирного дома;

1.1.24. составление и ведение реестра общего имущества;

1.1.25. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

1.1.26. оказание прочих услуг Собственнику;

1.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, федеральным органом исполнительной власти.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора;

2.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 1.1. настоящего Договора;

2.1.3. предоставить Собственнику информацию (круглосуточные контактные телефоны, адрес) о месторасположении сервисных служб и порядке обращения за оказанием услуг Собственнику, в том числе и на случай возникновения аварийных ситуаций;

2.1.4. предоставлять Собственнику ежеквартальный отчет об исполнении предмета настоящего Договора, а так же годовой отчет на общих собраниях собственников помещений в

Собственник

Управляющая организация

многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, проводимых в соответствии с законодательством РФ.

2.1.5. предоставить, по требованию Собственника, для ознакомления копии заключенных ею договоров с третьими лицами в рамках исполнения настоящего Договора;

2.1.6. предоставить Собственнику расчет оплаты за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме до второго числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в виде платежных документов, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора;

2.1.7. довести до сведения Собственника, и, в случае необходимости, провести инструкторско-методические занятия, Правила пожарной безопасности, прочие Правила и Инструкции коллективной безопасности;

2.1.8. информировать Собственника о изменении тарифов на коммунальные услуги минимум за 30 (тридцать) дней до даты вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы;

2.1.9. обеспечить беспрепятственный доступ Собственника в любое время суток на территории (площади) общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____.

2.1.10. предоставить по запросу Собственника копии документов, хранящихся в соответствии с пп. 1.1.15, 1.1.16 настоящего Договора;

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

2.2.2. производить начисление и перерасчет оплаты, а также прием платежей Собственника за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги;

2.2.3. принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____;

2.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.5. принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ по оплате за управление, содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги;

2.2.6. представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными услугами;

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора;

2.3.2. вносить плату за управление, содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, независимо от регистрации на данной площади;

2.3.3. использовать помещение по целевому назначению и содержать его в соответствии с установленными правилами и нормами действующего законодательства РФ;

2.3.4. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

2.3.5. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также Правила пользования, содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ (согласно Правилам, указанным в Приложении № 4);

2.3.6. соблюдать Правила пожарной безопасности;

2.3.7. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении;

2.3.8. проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку, после согласования с Управляющей организацией и в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

2.3.9. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

Собственник

Управляющая организация

2.3.10. немедленно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, а в необходимых случаях сообщать о них в аварийную службу;

2.3.11. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих право доступа в помещение в случае временного отсутствия Собственника, на случай проведения аварийных работ;

2.3.12. допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право на проведение работ с установками энерго-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.13. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

2.3.14. в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение, представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

2.3.15. при отчуждении помещения третьим лицам, рекомендовать новым владельцам заключение Договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией;

2.3.16. осуществлять сохранность квартирного эл.счетчика. Самостоятельно заключать Договор с энергоснабжающей организацией. В случае порчи или хищения эл.счетчика, по доказанной вине Собственника, его приобретение и установка производится за счет Собственника;

2.3.17. содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и инженерного оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу, осуществляется Собственником за свой счет.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. совершать с имуществом, принадлежащим ему на правах частной собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству РФ;

2.4.2. осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору;

2.4.3. требовать от Управляющей организации представления ежеквартального и годового отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.4. настоящего Договора;

2.4.4. требовать от Управляющей организации для ознакомления копии заключенных ею договоров с третьими лицами в рамках исполнения настоящего Договора;

2.4.5. поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору принадлежащего Собственнику помещения в случае сдачи его внаем/аренду;

2.4.6. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 1.1. настоящего Договора.

2.5. Собственник не имеет права:

2.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

2.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также, без согласования с Управляющей организацией, подключать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

2.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

2.5.4. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

2.5.5. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

Собственник

Управляющая организация

2.5.6. отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Размер платы за управление, содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилую/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ:

3.2. Размер платы определяется:

3.2.1. за коммунальные услуги по тарифам и в порядке, установленным Правительством города Москвы;

3.2.2. за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома по ставке или смете, утвержденной общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____.

До момента утверждения общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, сметы на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, размер оплаты за управление, содержание и текущий ремонт определяется на основании приложения (дополнения) к настоящему Договору, подписанного Собственником и Управляющей организацией.

3.3. Оплата за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме осуществляется Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, строго по платежным документам Управляющей организации исходя из утвержденной общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, сметы пропорционально общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, указанной в плане БТИ, а за коммунальные услуги по ставкам, утвержденным Правительством города Москвы для данных групп потребителей, на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации.

3.4. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата; площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

3.5. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а так же за отопление.

3.6. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Собственник

Управляющая организация

- 3.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.
- 3.10. Собственник имеет право осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.
- 3.11. В случае длительного отсутствия Собственника и членов его семьи, Собственник обязан производить оплату в полном объеме авансом за весь период отсутствия.
- 3.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.
- 3.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.
- 3.15. Собственник вносит плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги, независимо от регистрации на данной площади.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 4.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.
- 4.4. Управляющая организация не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при не предоставлении ей документов, указанных в п.п. 1.1.15, 1.1.16 настоящего Договора, на весь период до их предоставления.
- 4.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.
- 4.6. Собственник помещения несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу других Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.
- 4.7. В случае нарушения обязательств указанных в п.3.3. настоящего Договора, в части сроков и суммы оплаты, с Собственника взыскивается пеня в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ в день с просроченной суммы платежа, за каждый день просрочки (ст.155 ЖК РФ).

5. ФОРС-МАЖОР

- 5.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием стихийных бедствий или военных действий, действия компетентных административных органов, а равно иных непредвиденных, непредотвратимых и непреодолимых обстоятельств, непосредственно препятствовавших выполнению положений настоящего Договора.

Собственник

Управляющая организация

5.2. В случае если сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую сторону о наступлении таких обстоятельств при первой представившейся возможности, но в любом случае не позднее 10 календарных дней с даты их наступления, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства, как на форс-мажорные.

5.3. На период действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение настоящего Договора временно приостанавливается.

5.4. В случае приостановления настоящего Договора в соответствии с п. 5.3. настоящего Договора любая из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения каких-либо убытков, неустоек, возникших у нее в связи с неисполнением последней настоящего Договора.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим Договором работ, возникших по объективным причинам, связанным, в том числе, с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, покрываются собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, дополнительно, после подписания между Управляющей организацией и собственниками дополнительных Соглашений к соответствующим договорам, на основании выставленных счетов или расчетных квитанций Управляющей организации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 3-х лет.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Собственник

Управляющая организация

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

СОБСТВЕННИК

Управляющая организация

Паспорт _____

Выдан _____

Код подразделения _____

Зарегистрирован по адресу:

_____ / _____ /

М.П.

**Перечень Общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: _____**

1. Кровля (площадь _____ кв.м)
2. Чердак (площадь _____ кв.м)
3. Подвал (площадь ___ кв.м)
4. Вестибюль 1-й этаж (площадь _____ кв.м)
5. Коридоры (площадь _____ кв.м)
6. Лестницы (площадь _____ кв.м)
7. Тамбуры (площадь _____ кв.м)
8. Балконы переходные (площадь _____ кв.м)
9. Лифтовые холлы (площадь _____ кв.м)
10. Лифты _____ шт. (
11. Машинное помещение (площадь _____ кв.м)
12. Система мусоропровода с мусоросборной камерой (м/к _____ кв.м)
13. Санитарно-техническая система (мусоропровод _____ кв.м) ЗУМ
14. Система электроснабжения
 - низкий кабель
 - высокий кабель
15. Индивидуальный тепловой пункт
 - теплосеть труба ст.
16. Система отопления
17. Водопровод
18. Водосток
19. Телевизионная канализационная труба а/с
20. Телефонная кабельная труба а/с
21. Система холодного водоснабжения
22. Система горячего водоснабжения
23. Соединительная линия дворовой канализации
 - труба ПНД
24. Система пожаротушения и вентиляции
25. Придомовой земельный участок:
 - элементы озеленения —
 - элементы благоустройства
 - место сбора мусора.

Собственник

_____/ /
Подпись

Генеральный директор
ООО «СЕТИКО»

_____/ /
Подпись
М.П.

Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества многоквартирного дома по адресу:

- 1. Управление, в т.ч. диспетчерское обслуживание**
- 2. Содержание Общего имущества**
 - 2.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в т.ч. отдельных элементов и помещений.
 - 2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту по итогам технических осмотров Общего имущества.
 - 2.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
 - 2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
 - 2.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
 - 2.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов и лифтов.
 - 2.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
 - 2.8. Уборка, чистка урн, решеток перед входом в подъезд.
 - 2.9. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
 - 2.10. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.
 - 2.11. Очистка и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропровода.
 - 2.12. Очистка и мойка мусоросборной камеры, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером.
 - 2.13. Вывоз листьев, травы, ТБО бункером.
 - 2.14. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
- 3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в т.ч. лифтов и приборов учета.**
 - 3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
 - 3.2. На оборудовании, относящемся к общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов.
 - 3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
 - 3.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.
 - 3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
 - 3.6. Ведение учета показания общедомовых коммерческих счетчиков учета воды.
 - 3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
 - 3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
 - 3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
 - 3.10. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.
 - 3.11. Проведение контроля исправности автоматики повышающих насосов, проведение профилактических работ.
 - 3.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
 - 3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - 3.14. Проведение планово-предупредительных работ.
 - 3.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

- 3.16. Контроль сроков метрологических испытаний и проверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
- 3.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
- 3.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

- 4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборника и мусоросборной площадки.
- 4.2. Удаление мусора из мусороприемной камеры, вывоз контейнеров с отходами на контейнерную площадку, устранение засоров.
- 4.3. Организация сбора, вывоза и утилизация ТБО.

5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

- 5.1. Уборка придомовой территории/летний период:
- подметание территории, уборка мусора, листьев, песка;
 - уход за газонами, полив территории.
- 5.2. Уборка придомовой территории/зимний период:
- ручная и механизированная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежавшего снега к местам складирования;
 - укладка свежеснежавшего снега в кучи и валы;
 - обработка тротуаров антигололедными реагентами;
 - удаление снега и наледи вручную.

Собственник

_____/ /
Подпись

Управляющая компания
ООО «СЕТИКО»

Подпись
М.П.

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилого многоквартирного дома по адресу:

1. Фундаменты

- 1.1. Восстановление поврежденных участков.
- 1.2. Восстановление входа.

2. Стены и фасады

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радиостойки, устройство заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
- 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входом в подъезд

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

6. Мусоропроводы

- 6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
- 6.2. Ремонт пола мусорокамер и восстановление трапа.

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
- 7.2. Восстановление разрушений теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- 7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
- 7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. Система электроснабжения

- 8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
- 8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

9. Лифты

- 9.1. Ремонт внутренних панелей лифтов, ремонт внутреннего освещения, замена зеркал.
- 9.2. Ремонт электрооборудования.

Собственник

Управляющая компания
ООО «СЕТИКО»

_____/ /
Подпись

_____/ /
Подпись

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ
в многоквартирном доме по адресу:**

1. Общие положения

- 1.1. В тексте данных Правил под обязанностями Собственника принимаются правила, обязательные к выполнению, как Собственником помещения, так и арендатором данного помещения, независимо от регистрации в данном помещении, а также членами семьи Собственника (или арендатора) помещения, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными.
- 1.2. Собственник обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъезда здания, балконов, проездов, прилегающей территории, стоянок автотранспорта.

2. Правила пользования общей собственностью

- 2.1. Собственники и Управляющая организация не должны использовать совместную собственность в нецелевых назначениях, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства РФ и городских Правил.
- 2.2. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо деятельность (коммерческую/некоммерческую, в т. ч. религиозную).
- 2.3. Запрещается вывешивать объявления и иную информацию на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Место для вывешивания объявлений обеспечивает Управляющая организация. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов совместного пользования.
- 2.4. Собственники не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах совместного пользования.
- 2.5. Собственникам запрещается вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, и др.) с внешней стороны помещений, т.е. на окнах, дверях, стенах, за пределами лоджий и балконов. Остекление балконов производится только с письменного разрешения Управляющей организации в принятом в доме архитектурном стиле. Веранды, лоджии и балконы не должны использоваться не по назначению, для складирования и хранения каких-либо предметов, хранение которых приводит к нарушению пожарных, санитарно-гигиенических и иных норм.
- 2.6. Установка Собственниками помещений встроенных вентиляторов, кондиционеров, ставней, дополнительных радио- и телевизионных антенн за пределами помещения допускается только с обязательного письменного согласия Управляющей организации.
- 2.7. Весь мусор и отходы должны сбрасываться только в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других местах совместного пользования.
- 2.8. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки и др. предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического оборудования производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение.
- 2.9. Посадка растений: цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории и в местах совместного пользования разрешается, при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей организацией. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.
- 2.10. Запрещается производить в помещениях или в местах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего утверждения такой перестройки и письменного согласия Управляющей организации.

Собственник

Управляющая организация

3. Правила проживания и соблюдение общественного порядка

- 3.1. Собственник не должен производить сильный шум, в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других Собственников. Собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемника, телевизоров, музыкальных инструментов и других, производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами между 22.00 и 7.00 следующего дня, если это беспокоит других Собственников.
- 3.2. В местах общего пользования запрещается курить и распивать спиртные напитки, так же запрещается распивать спиртные напитки на придомовой территории.

4. Переустройство помещений

- 4.1. Любое переустройство помещений производится только на основании разрешения соответствующих инстанций и Управляющей организации с обязательным оформлением Договора на ведение технического надзора за производством работ со стороны Управляющей организации.

5. Правила содержания домашних животных

- 5.1. Не допускается содержание и разведение в помещениях и местах общего пользования, домашнего скота, домашней птицы или животных дикой фауны в любых количествах.
- 5.2. Кормление любых видов животных в местах общего пользования запрещается.
- 5.3. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также некоторых других животных, которые обычно не покидают пределы помещений и не производят шума.
- 5.4. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.
- 5.5. Домашних животных можно выгуливать без поводков только в строго отведенных для этого местах, на остальной территории животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории и местах совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.
- 5.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, в том числе и уголовную.

6. Стоянка автотранспортных средств

- 6.1. На придомовой территории разрешается временная стоянка только легковых автотранспортных средств и мотоциклов Собственников и их гостей, без права закрепления или обозначения персональных машиномест или установки разного рода укрытий для автотранспорта.
- 6.2. Допуск на придомовую территорию и стоянка грузовых автотранспортных средств разрешается только для проведения погрузо-разгрузочных работ для личных нужд Собственников.
- 6.3. Парковка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на придомовой территории не допускается. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий. Парковка автотранспорта на тротуарах и газонах запрещена.
- 6.4. На придомовой территории запрещается мойка автотранспорта, стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт и обслуживание транспортных средств на территории не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами;
- 6.5. Парковка напротив мусорокамер, парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды запрещается.
- 6.6. Стоянка и парковка автотранспортных средств, перекрывающая пожарные выезды **КАТЕГОРЕЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНА.**
- 6.7. Если собственники помещений непосредственно нанимают служащих Управляющей организации для перемещения, парковки, вождения или осуществления каких-либо других действий с автомашинами, стоящими на автостоянке, Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате или в связи с действиями служащих **или третьих лиц.**

Собственник

Управляющая организация

7. Управление

- 7.1. Собственник помещения не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над служащими Управляющей организации, если такие действия превышают права, установленные Договором, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.
- 7.2. Жалобы, касающиеся управления или действий Собственников других помещений, подаются в письменной форме Управляющей организации. Жалобы рассматриваются в месячный срок.

8. Общие правила безопасности

- 8.1. Наружные двери помещений должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника или арендатора заперты. Окна и двери на балкон или лоджию должны быть закрыты в отсутствие жильцов. В случае предполагаемого длительного отсутствия жильцов в помещении Собственник должен уведомить о своем отъезде Управляющую организацию.
- 8.2. В случае обнаружения бесхозных и подозрительных предметов, немедленно сообщить в диспетчерскую службу Управляющей организации, либо в соответствующие органы.

Собственник

Управляющая компания
ООО «СЕТИКО»

_____/ /
Подпись

_____/ /
Подпись
М.П.