

**Договор №
управления многоквартирным домом**

г. Дмитров

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГАЗНИСТРОЙ» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Юрко Ю.Ю., действующего на основании Устава, с одной стороны и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) являющ____ собственником(ами) (Далее «Собственник») квартиры № _____ общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома по адресу _____ Московская область, Дмитровский район, пос. Новосиньково, дом № _____

(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

на основании

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от «___» _____ г, выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

1.3. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещения в многоквартирном доме.

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

1.4. Помещение - жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация, по заданию Собственника, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Новосиньково, д. 58, на период до заключения Собственником договора с ресурсоснабжающими организациями, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную деятельность на достижение целей управления Многоквартирным домом. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. Правила и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, установленного качества, и в необходимом объеме, не причиняющие вреда жизни, здоровью и имуществу потребителей.

3.1.2. Для этого заключать с ресурсоснабжающими организациями договора на снабжение коммунальными ресурсами и приём бытовых стоков водоотведение. Контролировать соблюдение и исполнение условий договоров.

3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.5. Принимать плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций путем перечисления на расчетный счет.

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Устранять аварии возникшие на инженерных системах и общем оборудовании дома. Аварии возникшие по вине Собственника, устраняются за счет средств виновников аварии.

3.1.7. Хранить документацию, полученную от застройщика.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 15 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение.

3.1.10. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.11. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 10 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

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

3.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. В целях оказания услуг и выполнения работ привлекать субподрядные организации.

3.2.5. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Владельца, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи собственников помещений многоквартирного дома, в случае не введения в эксплуатацию квартирных приборов учета.

3.3.2. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.3. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и помещениям общего пользования.

ж) не допускать в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.).

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, в случае не введения в эксплуатацию квартирных приборов учета.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.9. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.10. После подписания «Акта приема – передачи оборудования жилого помещения» и получения ключей от квартиры вся ответственность за эксплуатацию и техническое обслуживание инженерных сетей и газового оборудования возлагается на собственника. В состав газового оборудования входит: газовый котел «Beretta CIAO 24 C.S.I. N», газовая плита, счетчик газа типа ВК-G или NPM-G. В состав внутриквартирных инженерных сетей входит: холодное водоснабжение после водного стоякового крана, внутренняя разводка канализации и электрическая разводка от вводного автоматического выключателя в этажном щите.

3.3.11. Контролировать самостоятельно и не допускать снижение температуры в помещениях в отопительный сезон ниже 15С°, из за угрозы промерзания стен и выхода из строя стояковой водопроводной и отопительной систем в квартирах, в связи с отсутствием центрального отопления в доме.

3.3.12. Сообщать представителю Управляющей организации не позднее 3-х суток, о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать от Управляющей компании обеспечения качественного и своевременного оказания услуг и выполнения работ при условии соблюдения своевременной оплаты платежей в порядке и сроках, установленных настоящим договором.

3.4.2. Подавать письменно свои предложения и замечания по поводу качества, объемов и режима предоставления услуг и выполнения работ.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно законодательству.

4.2. Цена настоящего Договора определяется на основании Приложения №2 и складывается из следующего:

- услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- коммунальные услуги;

Размер ставки «содержание и текущий ремонт общего имущества» устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства. Тарифы на коммунальные и дополнительные услуги устанавливаются исходя из заключенных договоров со снабжающими организациями.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. При отсутствии квартирных приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного) или по истечении срока поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.

4.5. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам учета осуществляется, начиная с числа ввода в эксплуатацию приборов учета потребления воды.

4.6. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей компанией услуги и выполняемые работы.

4.7. В случае введения в действие новых ставок и тарифов, утвержденных Постановлением Главы администрации Дмитровского района, Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.8. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

4.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10. В выставленном 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 текущему ремонту жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия (при условии документального подтверждения граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации).

4.12. 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.

4.13. 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.

5. Ответственность сторон.

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

5.2. Управляющая компания при наличии её вины, несет ответственность за вред, причиненный имуществу Собственника.

5.3. Управляющая компания не несет материальной ответственности перед Собственником за перерывы в предоставлении услуг в следующих случаях:

- стихийные бедствия гроза, буря, наводнение, землетрясение, пожар, чрезвычайные события и пр.;

- неправомерные действия граждан и организаций, проживающих/располагающихся в помещениях Собственника;

- неправомерные действия посторонних лиц (повреждение внутридомовых систем, оборудования и др.);

- необходимость принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии, в случаях:

- крайней необходимости, в целях устранения угрозы жизни и здоровью граждан;

- предупреждения причинения ущерба имуществу; введение ограничений, обусловленных недостаточной мощностью объектов жизнеобеспечения города, согласованных с органами местного самоуправления; несвоевременного сообщения о наличии неисправностей, аварий, нарушения обязанностей со стороны контрагентов Управляющей компании и Собственника.

- плановые отключения.

5.4. В соответствии со ч.14 ст.155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.5. Собственник несет ответственность за граждан, проживающих в его помещениях, нарушающих законодательство и условия настоящего Договора, как перед исполнителем, так и перед лицами, понесшими моральные и материальные затраты.

5.6. В случае если Собственник без полученного в установленном порядке согласования самостоятельно произведет установку или перенос систем внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, а также осуществит перепланировку и переустройство в квартире, исполнитель освобождается от ответственности за его эксплуатацию, устранение аварийных ситуаций и возмещения ущерба третьим лицам.

5.7. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, по вине Собственника, проживающих в жилых домах – Объектах, Собственник несет расходы по выполнению ремонтно- восстановительных работ.

5.8. Управляющая компания не несет ответственность за вред, причиненный Собственнику по вине третьих лиц (подрядных и субподрядных организаций).

6. Порядок изменения и расторжения договора.

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющую организацию в срок 10 дней о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три 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.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

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

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" подп. 6.1.1 настоящего Договора.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и погашении всех финансовых задолженностей между Управляющей организацией и Собственника.

6.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

7. Особые условия.

7.1. Все споры возникающие из договора или связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. А случае если Стороны не могут достичь взаимного согласования, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8. Срок действия договора.

8.1. Договор заключен на 3 (три) года и вступает в действие с момента подписания.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома на 1 л.

2. Перечень работ по содержанию многоквартирного дома на 2 л.
3. Расчет платежей на 1 л.

9. Реквизиты сторон

Собственник:

Адрес _____

Паспорт серия _____, номер _____

Кем выдан _____

Дата выдачи _____, код подразделения _____

Контактный телефон _____

ООО «ГАЗНИСТРОЙ»:

Юридический адрес: 141801, Московская область, г. Дмитров, ул. Имени Владимира Махалина, д. 25, пом. 92-110

Почтовый адрес: 141060, Россия, Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, ул. Московская, дом 3

тел. 516-12-66; 516-12-68, 8 496 229 55 00

ИНН 5018093615 КПП 501701001

Р/счет 407 028 106 002 016 387 07

Банк Публичное акционерное общество «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (ПАО) г. Москва

БИК 044525237

К/счет 301 018 103 452 500 00 237

12. Подписи и печати Сторон

«Собственник»

Генеральный директор
ООО «ГАЗНИСТРОЙ»

_____/_____/

_____/Юрко Ю.Ю./

Приложение 1
к Договору управления Многоквартирным домом

Состав общего имущества Многоквартирного д. № по адресу:
Московская область, Дмитровский район, п. Новосиньково.

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Лифтовые холлы.
8. Лифты.
9. Лифтовые и иные шахты.
10. Коридоры.
11. Технические этажи.
12. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
13. Крыши.
14. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
15. Служебные помещения.
16. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
17. Прилегающий земельный участок, в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
18. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Подписи Сторон

«Собственник»

**Генеральный директор
ООО «ГАЗНИСТРОЙ»**

_____ / _____ /

_____ / Юрко Ю.Ю. /

Приложение 2
к Договору управления Многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей питающих электроприёмники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
2. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, устранения аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово – предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

3.1. При проведении технических осмотров и обходов(обследований) общего имущества многоквартирного дома:

1. Текущий ремонт в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров).
2. Текущий ремонт систем водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Текущий ремонт электротехнических устройств (очистка от пыли и грязи, затяжка крепежных деталей, проверка отсутствия перегрева и соответствие фактическим нагрузкам).
4. Прочистка канализационного лежачка (плановая профилактика – 2 раза в год).
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка исправности запирающих устройств.
8. Проверка наличия и исправного состояния дощатых мостиков и настилов на чердаке.

3.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Укрепление водосточных труб, колен и прочистка водосливных воронок на крыше.
2. Расконсервирование и профилактика поливочной системы.
3. Окраска и текущий ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
4. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
5. Работы по раскрытию продухов чердаков. Осмотр кровель фасадов и полов технического подполья.

3.3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

1. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений..
2. Осмотр и профилактика чердачных перекрытий.
3. Осмотр и профилактика утепления внутренней и ливневой канализаций в чердачных помещениях.
4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
5. Техническое обслуживание бойлеров для отопления мест общего пользования.
6. Консервация поливочных систем.
7. Проверка состояния и консервация продухов на чердаках зданий.
8. Установка доводчиков на входных дверях.

3.4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1. Устранение течи в местах фланцевых соединений.

2. Прочистка внутренней канализации.
3. Регулировка и профилактика трехходовых кранов.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Проверка и затяжка крепежных деталей.
6. Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп, стартеров.
7. Проветривание колодцев.
8. Протирка от пыли и грязи плафонов светильников, смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
9. Проверка электрооборудования соответствия условиям эксплуатации и нагрузки.
10. Замена штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования.
11. Очистка от мусора, снега водоприемных воронок на крыше.
12. Очистка крыши от снега и наледей.
13. Осмотр этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений.
14. Осмотр электротехнической сети в технических подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги.
15. Устранение воздуха из системы отопления мест общего пользования

3.5. Санитарное содержание лестничных клеток.

1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - нижних трех этажей – 6 дней в неделю.
 - выше третьего этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 8 раз в месяц.
2. Мытье лестничных площадок и маршей – 8 раз в месяц, в домах с лифтами – 4 раз в месяц.
3. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц.
4. Мытье окон – 2 раза в год;
5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
6. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

3.6. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- уборка свежеснегавшего снега – по необходимости;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по необходимости;
- уборка территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка придомовой территории, в том числе газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений – по необходимости;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- протирка указателей - 5 раз в год.
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

3. Технические осмотры и техническое обслуживание в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

4. Функционирование аварийно-диспетчерской службы.

«Собственник»

Генеральный директор
ООО «ГАЗНИСТРОЙ»

_____ / _____ /

_____ /Юрко Ю.Ю./

Приложение 3
к Договору управления Многоквартирным домом

Расчет платежей Собственника

Общая площадь жилого (нежилого) помещения: _____

Собственник оплачивает:

- содержание и текущий ремонт общего имущества (с лифтом, без мусоропровода, кроме первого этажа) – « » руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения за один календарный месяц, без учета балконов и лоджий;

Собственник оплачивает:

- содержание и текущий ремонт общего имущества (с лифтом, без мусоропровода, первый этаж) – « » руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения за один календарный месяц, без учета балконов и лоджий;

- холодное водоснабжение – « » руб. м. куб.;

- водоотведение – « » руб. м. куб.;

- электричество за 1 кВт – « » руб.

• Согласно ст. 36, 154 п.4, 157 п.1 Жилищного кодекса и письма Министерства Регионального Развития № 11356-ЮТ/07 от 18 июня 2007 года электроснабжение мест общего пользования рассчитываются исходя из показаний электросчетчиков установленных на технические помещения и оборудование.

Порядок расчета: (Объем кВт / общую площадь здания * общую площадь квартиры). В зависимости от потребления электроэнергии объем потребленной электроэнергии каждый месяц будет меняться.

Подписи Сторон

«Собственник»

**Генеральный директор
ООО «ГАЗНИСТРОЙ»**

_____ / _____ /

_____ / Юрко Ю.Ю. /