

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом (проект)

г. Железнодорожный

«.....» _____ 2014 г.

имеющий (ая) _____ (Ф. И. О. полностью) серии _____ номер _____, выдан подразделения _____, зарегистрированный (ая) по месту жительства по адресу: _____

который (ая) на основании _____ от _____ № _____

будет являться собственником помещения № _____, общей площадью _____ кв.м. (далее - Помещение), расположенного по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Троицкая, дом № 1, кв. № (далее - Многоквартирный дом), именуемый(ая) в дальнейшем до государственной регистрации права собственности на Помещение «Лицо, принявшее помещение», а после нее - «Собственник» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Термоинжсервис 2», в лице Генерального директора Гильдеева Е.Р., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с другой стороны, на основании пункта 4.5 Протокола № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «17» июля 2014 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Цель Договора

Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Троицкая, дом № 1 (далее - Дом), а также предоставление коммунальных услуг в порядке установленных правил и норм в соответствии с действующим жилищным законодательством.

1.2. При исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его текста, слова и сочетания будут иметь следующее значение:

«Собственник» - собственник жилого (нежилого) Помещения в Многоквартирном доме, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

«Лицо, принявшее помещение» - лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация с привлечением на договорной основе эксплуатационных и ресурсоснабжающих организаций, за плату Лица, принявшего помещение (Собственников) в многоквартирном доме обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, а Лицо, принявшее помещение (Собственник), принимает на себя обязательства оплачивать жилищные и коммунальные услуги Управляющей организации.

1.2. Собственнику помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ в доле, которая определяется в порядке статьи 37 Жилищного кодекса РФ.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Техническом паспорте на строение. Перечень общего имущества в Доме указан в Приложении №1 к договору.

1.4. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляются Управляющей организацией, указан в Приложении №2 к настоящему договору. Перечень обязательных и дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме представлены в Приложениях №№3 и 4 настоящего договора, являющимся неотъемлемой частью договора.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту может быть изменен по решению общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

1.6. Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление Лицу, принявшему помещение (Собственнику), коммунальные услуги по отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и контроль за бесперебойностью и качеством их предоставления.

1.7. Лицо, принявшее помещение (Собственник), вносит плату за нежилое помещение (при наличии) и предоставляемые ему коммунальные услуги на основании выставленных платежных поручений.

1.8. Управляющая организация принимает на себя обязательства самостоятельно взыскивать с Лица, принявшего помещение (Собственника) дома, задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг.

1.9. Лицам, принявшим помещение (Собственникам) в многоквартирном доме выплату средств, причитающихся им в возмещении убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, а также исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций, Управляющая организация производит за счет средств обеспечения исполнения обязательств, в объеме и согласно условиям конкурса.

1.10. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у Лица, принявшего помещение (Собственника) возникает после принятия от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передаче, если иное не определено из иных обязательств. Собственник вносит плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги с даты государственной регистрации права на помещение.

Наниматели жилого помещения по социальному найму вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги с даты заключения договора найма.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Лицо, принявшее помещение (Собственник) имеет право:

2.1.1. Пользоваться предоставляемыми коммунальными услугами, услугами, направленными на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора;

2.1.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ на праве общей долевой собственности;

2.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору управления.

2.2. Лицо, принявшее помещение (Собственник) не вправе:

2.2.1. Проводить переоборудование, переустановку и перепланировку инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования без письменного разрешения Управляющей организации;

2.2.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру;

2.2.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

2.2.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

2.2.5. 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;

2.2.6. Складировать крупногабаритный мусор и предметы домашнего обихода на путях эвакуации, коридорах, лестничных площадках, на незадымляемой лестнице.

2.3. Лицо, принявшее помещение (Собственник) обязан:

2.3.1. Участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, поддерживать его в надлежащем состоянии;

2.3.2. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги на основании представленного платежного документа;

Письменно уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, сообщать о сдаче помещения в наем, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;

3.3.4. При обнаружении неисправностей инженерно-технического оборудования в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в соответствующую аварийную службу.

3.3.5. Соблюдать правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме;

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.7. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.8. Проводить оценку объема причиненного ущерба организацией, имеющей лицензию на экспертные работы в обязательном присутствии представителя Управляющей организации.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (ФИО, контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.10. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.11. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение (помещения) представить в управляющую организацию копию Свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки, а также в случае проведения переустройства и (или) перепланировки помещения (помещений) в течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать в Управляющую организацию копию плана БТИ на помещение (помещения).

3.3.12. Бережно относиться к общему имуществу в Многоквартирном доме, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории, а в случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям за свой счет восстановит их.

Управляющая организация имеет право:

3.4.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.4.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;

3.4.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.4.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению, в порядке действующего жилищного законодательства;

3.4.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Лицом, принявшим помещение (Собственником), время, но не чаще чем 1 раз в 6 месяцев, в занимаемое потребителем жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверке устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.4.6. Осуществлять не чаще 1 раз в 3 месяца проверку правильности снятия Лицом, принявшим помещение (Собственником), показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов;

3.4.7. При возникновении аварийной или чрезвычайной ситуаций: в случае отсутствия сведений о местонахождении Лица, принявшего помещение (Собственника) представитель Управляющей организации в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов, МЧС, вправе получить доступ в помещение с обязательным составлением Акта.

3.4.8. Принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные и прочие услуги;

3.4.9. Приостанавливать предоставление жилищно-коммунальных услуг в жилое помещение собственника, ведение учетно-регистрационной работы в отношении собственника, имеющего задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг свыше 3 (трех) месяцев, либо в случае нарушений собственником правил пользования жилищно-коммунальными услугами.

3.4.10. Представлять интересы потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами во всех государственных органах и судебных инстанциях.

3.4.11. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

Управляющая организация обязана:

3.5.1. Оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных правил содержания общего имущества многоквартирного дома;

3.5.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг в соответствии требованиями Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

3.5.3. Представлять интересы собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.5.4. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг;

3.5.6. Начислять, производить перерасчет, собирать платежи потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

Рассчитывать размеры платежей, сборов, взносов для каждого Лица, принявшего помещение (Собственника);

3.5.7. Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

3.5.8. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения;

3.5.9. Осуществлять реализацию мероприятий по ресурсосбережению;

3.5.10. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками на общем собрании;

3.5.11. Обеспечивать свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, в соответствии со стандартом раскрытия информации;

3.5.12. Предоставлять Лицам, принявшим помещение (Собственникам) годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора, в соответствии с законодательством РФ.

3.5.13. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств гарантировать его ежемесячное возобновление.

4. Размер и порядок оплаты по настоящему Договору

4.1. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, а также размер взноса на капитальный ремонт в период действия договора, соответствует размеру платы устанавливаемой Администрацией городского округа Железнодорожный для государственного и муниципального жилищного фонда.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен на основании Постановления Администрации городского округа Железнодорожный. Об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, взноса на капитальный ремонт и стоимости коммунальных услуг Управляющая организация обязана известить Собственника помещений за 10 рабочих дней до их изменения.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых услуг, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления и стоимости коммунальных услуг, устанавливаемых в порядке действующего законодательства.

4.5. Лицо, принявшее помещение (Собственник) вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов на расчетный счет Управляющей организации.

4.6. Платежный документ предоставляется Лицу, принявшему помещение (Собственнику) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме с согласия Управляющей организации может быть принято решение о необходимости выполнения Управляющей организацией дополнительных работ и услуг, не предусмотренных договором, касающихся обеспечения сохранности общего имущества в доме, с одновременным установлением размера платы за такие работы (услуги), подлежащей внесению каждым Собственником. В случае принятия в порядке установленным Жилищным кодексом РФ указанного в настоящем пункте решения, Собственники вносят плату за такие работы (услуги) в размере, установленном общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, если решением общего собрания не установлен иной срок ее внесения. В этом случае дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

5. Ответственность Сторон

5.1. 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.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении на весь период до предоставления указанных документов.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине эксплуатирующей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.4. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением привлеченных Управляющей организацией для выполнения работ, оказания услуг, входящих в обязанности Управляющей организации.

5.6. Обязательства сторон могут быть изменены только в случае наступления обязательств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание

которых возможно в сложившихся условиях, с предъявлением счета по оплате таких выполненных работ и услуг. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения изменяется пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Лицами, принявшими помещения (Собственниками), в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой своевременности их устранения;
- составления актов о некачественном предоставлении услуг и работ с участием представителя Управляющей организации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

7. Срок действия и расторжение настоящего Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 3 (трех) лет.

7.2. Полномочия по управлению многоквартирным домом приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора в порядке, предусмотренными условиями открытого конкурса.

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

7.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество.

7.5. Собственник обязан уведомить Управляющую организацию об изменении способа управления или управляющей организации по почте с уведомлением за 30 дней до проведения общего собрания по изменению способа управления или управляющей организации.

8. Разрешение споров

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами в порядке действующего законодательства.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Многоквартирного дома, а в случае подсудности спора мировому судье - спор передается мировому судье судебного участка, включающего адрес Многоквартирного дома.

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.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

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

9.4. В случае не уведомления одной из сторон об изменении своих реквизитов в установленный договором срок, надлежащим признается исполнение обязательств по реквизитам, указанным в договоре. Под датой получения Пользователем (Собственником) уведомления понимается дата, указанная отделением почтовой связи на уведомлении о вручении письма, либо отметка отделения почтовой связи об отсутствии адресата по данному адресу.

Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:
Перечень общего имущества в многоквартирном доме.
Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (вносится по результатам конкурса).

10. Реквизиты и подписи Сторон

Исполнитель:	Лицо, принявшее помещение (Собственник) ФИО
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис 2»	
Юр. адрес: 117105 г. Москва, Нагорный проезд, дом 10, корпус 2, ком 209.	
Фактический адрес:	_____
Московская область, г. Железнодорожный, ул. Троицкая, дом 1.	_____
ИНН\КПП 7726746585\772601001	_____
р\с № 40702810238000069755	_____
ОАО Сбербанк России	
кр\сч 30101810400000000225	
БИК 044525225	
 Генеральный директор Гильдеев Е.Р.	 _____ / _____

Перечень общего имущества в многоквартирном доме
расположенном по адресу: Московская область,
г. Железнодорожный, ул. Троицкая, дом 1.

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Лестницы.
3. Мусоропроводы.
4. Лифты, лифтовые и иные шахты.
5. Коридоры.
6. Технические этажи.
7. Чердаки.
8. Подвалы.
9. Крыши.
10. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме.
11. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав дома объекты с элементами озеленения и благоустройства.
12. Индивидуальный тепловой пункт.

Полный состав общего имущества дома указан в технической документации на многоквартирный дом.

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис 2»
Гильдеев Е.Р. _____

Лицо, принявшее помещение
(Собственник) _____

Перечень предоставляемых коммунальных услуг
в многоквартирном доме расположенном по адресу: Московская область,
г. Железнодорожный, ул. Троицкая, дом № 1.

1. Отопление.
2. Горячее водоснабжение.
3. Водоснабжение и водоотведение.
4. Электроснабжение.

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис 2»
Гильдеев Е.Р. _____

Лицо, принявшее помещение
(Собственник) _____

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
многоквартирного дома расположенного по адресу: Московская область,
г. Железнодорожный, ул. Троицкая, дом № 1.

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома в пределах установленных норм.
2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования дома.
3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования мест общего пользования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное состояние лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории.
4. При проведении технических осмотров (2 раза в год) мест общего пользования:
 - 4.1. Устранение частичных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции на общих стояках, отключающих устройств, расположенных на ответвлениях о стояков (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулировка кранов, вентилялей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров др. в местах общего пользования).
 - 4.2. Проверка неисправностей канализационных вытяжек.
 - 4.3. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
5. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - 5.1. Регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
 - 5.2. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях (при необходимости);
 - 5.3. Проверка состояния остекления наружного контура мест общего пользования, входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
 - 5.4. Ремонт и прочистка вентиляционных каналов;
 - 5.5. Профилактический осмотр решеток и водоприемных воронок кровли дома;
6. Санитарное содержание придомовой территории:
 - 6.1. Уборка в зимний период:
Подметание свежевывающего снега и в дни осадков – 1 раз в сутки; посыпка территории противогололедными материалами – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
 - 6.2. уборка в теплый период:
Подметание территории в дни без и с осадками до 2см – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; промывка урн – 1 раз в месяц; уборка газонов – 1 раз в сутки; выкашивание газонов – 2 раза в сезон; подметание территории в дни обильных осадков – 1

раз в двое суток; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки; стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

7. Санитарное содержание лестничных клеток:

7.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю, влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 раз в неделю, мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках – 1 раз в 3 месяца, влажная протирка подоконников, перил, чердачных лестниц – 1 раз в месяц.

8. Обслуживание мусоропроводов:

8.1. Профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц;

8.2. Мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка, дезинсекция всех элементов мусоропровода, дезинсекция мусоросборников – 1 раз в месяц;

8.3. Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников – 6 раз в неделю;

8.4. Устранение засоров – по мере необходимости.

9. Дератизация – 1 раз в месяц.

10. Технические осмотры и планово-предупредительные ремонты в соответствии с утвержденными графиками и перечнями регламентных работ,

11. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

12. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом и объемами поступивших средств.

Техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость работ входит в оплату за техническое обслуживание):

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника; наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, помывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры. Аварийное отключение вследствие протечек.

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис 2»
Гильдеев Е.Р. _____

Лицо, принявшее помещение
(Собственник) _____

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома расположенного по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Троицкая, дом № 1.

1. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, в помещениях общего пользования 48 раз в год – 714 645,50 рублей.
2. Уборка чердачного и подвального помещений 48 раз в год-178 661,36 рублей.
3. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер 48 раз в год – 357 322,75 рублей.
4. Установка двух уличных скамеек – в течение действия договора управления-16 600 рублей.
5. Установка ограждения газонов -50000 рублей за период единовременно.

Стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в настоящем Приложении №4 к Договору, составляет 1 317 229,63 рубля (один миллион триста семнадцать тысяч двести двадцать девять рублей шестьдесят три копейки) в т.ч. НДС (18%) в год.

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис 2»
Гильдеев Е.Р. _____

Лицо, принявшее помещение
(Собственник) _____