

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Железнодорожный

« » _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Термоинжсервис 2» в лице Генерального директора Гильдеева Е.Р., действующего (ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", на основании Протокола № 3 от «12» марта 2015 года конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом с одной стороны, и

_____ (Ф. И. О. полностью)
паспорт серии _____ номер _____, выдан «___» _____ г.

подразделение _____, зарегистрированный (ая) по месту жительства по адресу:

_____ который (ая) на основании _____ от _____ № _____

является собственником помещения № _____, общей площадью _____ кв.м.

(далее - Помещение), расположенного по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Троицкая, д. № 4, кв. № _____ (далее - Многоквартирный дом), именуемый(ая) «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. 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, д. № 4 (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 или 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.

«Управляющая организация» - юридическое лицо с различной организационно-правовой формой собственности или индивидуальный предприниматель.

«Наниматель» - лицо, принявшее жилое помещение для проживания по договору социального найма или найма на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация с привлечением на договорной основе эксплуатационных и ресурсоснабжающих организаций по заданию собственника в течение согласованного срока за плату Собственников в многоквартирном доме обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, а Собственник, принимает на себя обязательства оплачивать жилищные и коммунальные услуги Управляющей организации.

2.2. 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.

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

2.4. 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, являющемся неотъемлемой частью договора.

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

2.6. Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление Собственнику, коммунальные услуги по отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и контроль за бесперебойностью и качеством их предоставления.

2.7. Собственник вносит плату за жилое (нежилое) помещение и предоставляемые ему коммунальные услуги на основании выставленных платежных поручений.

2.8.Управляющая организация принимает на себя обязательства самостоятельно либо с привлечением третьих лиц взыскивать с Собственника дома, задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг, в том числе неустойки и иных судебных расходов.

2.9.Обеспечение обязательств по уплате Управляющей организации Собственникам в многоквартирном доме 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 неисполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций, Управляющая организация производит за счет средств обеспечения исполнения обязательств.

2.10.Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у 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.

2.11.Наниматели жилого помещения по найму (социальному найму) вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги с даты заключения соответствующего договора.

3.Права и обязанности Сторон

3.1.Собственник имеет право:

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

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

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

3.2.Собственник не вправе:

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

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

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

3.2.4.Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.2.5.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.

3.3.Собственник обязан:

3.3.1.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;

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

3.3.3.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.Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным, общим (квартирным) прибором учета. В случае если Собственник несвоевременно известил Управляющую организацию, то Собственник производит оплату согласно перерасчета за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц.

3.3.5. 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.

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

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

3.3.8. 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;

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

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

3.3.11. 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.

3.3.12.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).

3.3.13. 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.

3.3.14. Возмещать в полном объеме убытки, возникшие по его вине для общего имущества, имущества третьих лиц и дома в целом, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.3.15. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.16. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального, общего(квартирного), прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

3.3.17. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещении, в том числе заказывать за свой счет бункер для вывоза крупногабаритного мусора. Представлять Управляющей организации квитанции об оплате за вывоз строительного крупногабаритного мусора.

Во время проведения ремонтных работ в помещении, осуществлять складирование строительных материалов и мусора в самом помещении. Складирование строительных материалов и строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда.

3.3.18. Уведомить представителя Управляющей компании об изменениях (ремонте) в квартире.

3.3.19. Согласовать с Управляющей компанией привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире, в том числе, передать Управляющей компании копии лицензий этих организаций, список работников, согласовать ход производственных работ.

3.3.20. В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющей компанией, внести все дополнительные взносы, установленные решениями общего собрания Многоквартирного дома и секции (подъезда), известить нового приобретателя квартиры о необходимости возмещения расходов Управляющей компании и других расходов на содержание и обслуживание Многоквартирного дома.

3.4. 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 Собственником, время, но не чаще чем 1 раз в 6 месяцев, в занимаемое 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 Собственником, показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов;

3.4.7. При возникновении аварийной ситуации на системах холодного, горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения, создающей угрозу жизни и(или) причинение вреда общему имуществу собственников помещений и(или) имуществу третьих лиц в данном жилом доме, а также препятствующей предоставлению надлежащего качества услуг Потребителям данного многоквартирного дома, когда необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника, Управляющая компания, при отсутствии проживающих в квартире в момент аварии, отсутствии сведения о месте работы, ином постоянном месте жительства или пребывании Собственника, а также при отсутствии возможности связаться с Собственником в течении 3-х часов по предоставленным им в настоящем договоре данным - вправе организовать комиссионный проход в квартиру при помощи представителей правоохранительных органов, МЧС для устранения аварии с составлением соответствующих актов (в том числе видеоматериалов).

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 /нежилое /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.
- 3.5. 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. Заключать с ресурсоснабжающими организациями от своего имени и за счет Собственников договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам;
- 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;
- 3.5.5. Начислять, производить перерасчет, собирать платежи потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, неустойку (штраф, пени) с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- 3.5.6. Рассчитывать размеры платежей, сборов, взносов для каждого 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 20 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 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.
- 3.5.14. Обеспечить управление Многоквартирным домом в следующем объеме:
- 3.5.14.1. ведение технической документации.
- 3.5.14.2. составление планов-графиков подготовки Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.
- 3.5.14.3. организация контроля за расходованием всех видов ресурсов.
- 3.5.14.4. заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата их работ и услуг.
- 3.5.14.5. применение санкций к подрядчикам и поставщикам, в случае нарушения ими договорных обязательств.
- 3.5.14.6. организация диспетчерской службы по приему заявок от собственников.
- 3.5.14.7. учет договоров с собственниками.
- 3.5.14.8. выдача Собственнику необходимых справок, подтверждающих состав семьи Собственника, факт проживания Собственника и членов его семьи, размер жилого помещения Собственника, размер платежей за ЖКУ, факт отсутствия/наличия у Собственника задолженности по платежам за ЖКУ и другое.
- 3.5.14.9. производить расчеты с Собственником за водоснабжение/канализование по показаниям Индивидуальных приборов учета. Начальные показания приборов учета зафиксированы в Акте ввода приборов в эксплуатацию (Метрологическая поверка Индивидуальных приборов учета осуществляется в установленном порядке за счет Собственника, по истечении межпроверочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия завода-изготовителя приборов учета).
- 3.5.14.10. не реже 1 (одного) раза в год производить проверку показаний Индивидуальных приборов учета, с целью определения их технического состояния и достоверности предоставляемых сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.
- 3.5.14.11. осуществление сбора установленных платежей от собственников.
- 3.5.14.12. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора.
- 3.5.14.13. ведение бухгалтерского учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора.
- 3.5.14.14. проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора.
- 3.5.14.15. представление интересов Собственника в государственных, судебных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
- 3.5.14.16. обеспечить конфиденциальность персональных данных в соответствии с п.1 ст.7 Федерального Закона «О персональных данных» № 152-ФЗ.

4.Размер и порядок оплаты по настоящему Договору

4.1. Цена настоящего Договора, подлежащая ежемесячной оплате, определяется как сумма:

4.1.1. Платы за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.2. Платы за Коммунальные услуги.

4.1.3. Платы за дополнительные услуги, платы за работы и/или услуги, установленные общим собранием Собственников.

4.1.4. Взнос на капитальный ремонт.

4.2. Размер Платы за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения за 1 кв.м. общей площади Помещения в Многоквартирном доме, вносимой Собственниками и Пользователями, соответствует размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемой правовыми актами органов местного самоуправления для собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории городского округа Железнодорожный Московской области, не выбравших способ управления домом или не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен на основании Постановления Администрации городского округа Железнодорожный в порядке действующего жилищного законодательства. 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 на информационных досках в помещении управляющей компании, а также на официальном сайте.

4.4. Взнос на капитальный ремонт устанавливается нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации в соответствии с гл.15-18 раздела IX Жилищного кодекса РФ.

4.5.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.

4.6.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.

4.7.Платежный документ предоставляется Собственник не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8.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. Управляющая компания включает дополнительный сбор в единый платежный документ.

4.9. В случае возникновения необходимости немедленного проведения капитального ремонта общего имущества (в т.ч. в случае аварийной ситуации), непроведение которого может повлечь за собой причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома, имуществу проживающих или их жизни и здоровью, - Управляющая организация вправе произвести работы по капитальному ремонту общего имущества без получения предварительного согласия большинства Собственников, выраженного в виде решения общего собрания Собственников. В этом случае компенсация произведенного капитального ремонта производится Собственником как единовременно, так и с рассрочкой платежа путем ежемесячной платы части стоимости капитального ремонта, включенной в ежемесячную квитанцию на оплату коммунальных услуг. Порядок компенсации определяет Управляющая организация.

4.10. Неиспользование Потребителями, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан, подтвержденным документально, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы, внесенной за содержание и текущий ремонт общего имущества (жилое помещение), а также за предоставленную Коммунальную услугу (отопление), по причинам временного не проживания Собственника в жилом помещении, не производится.

4.11. 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.

4.12. Собственник уполномочивает Управляющую организацию Средства, полученные за счет экономии от предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу, актов вандализма, штрафных санкций и т.д.

4.13. При возникновении задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, поступающие Управляющей организации от Собственника денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности Собственником

перед Управляющей организацией в порядке очередности возникновения задолженности (независимо от периода, указанного в квитанции).

4.14. Оплата банковских услуг по перечислению денежных средств возлагается на Собственника. Оплата Собственником без комиссии производится в кассах и терминалах агентов по сбору платежей, с которыми у Управляющей компании заключены договоры.

4.15. Собственник вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его лицевом счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа.

4.16. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и жилищно-коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. В случае изменения размера и порядка оплаты пени руководствоваться действующим законодательством на дату начисления. Управляющая компания вправе засчитывать указанную неустойку в счет очередных платежей Собственника, а также списывать. Управляющая компания выставляет пени в едином платежном документе.

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 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. Особые условия

9.1. Если, согласно решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, будет избран иной способ управления или заключен договор с иной управляющей компанией, это может являться основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора по инициативе любой из Сторон. Однако расторжение Договора возможно только с даты, когда новая управляющая компания заключит договоры на жилищное, коммунальное и техническое обеспечение Многоквартирного дома с третьими лицами и произведёт все расчеты с предыдущей Управляющей компанией.

9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

9.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены в момент, когда Собственник обнаружил неисправность (поломку, недостатки и т.п.). Данные претензии (жалобы), предъявленные по истечении существенного срока (3 дня), Управляющая компания не рассматривает.

9.4. Контроль деятельности Управляющей компании включает в себя:

- предоставление Собственнику помещения Многоквартирного дома (на основании поданного им заявления) информации о состоянии и содержании переданного в управление Общего имущества Многоквартирного дома.

- оценку качества работы Управляющей компании на основе установленных критериев.

9.5. Критериями качества работы Управляющей компании являются:

- эффективно выполненные мероприятия по управлению Общим имуществом Многоквартирного дома.

- показатели уровня сбора платежей за Жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи.

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами.

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту Многоквартирного дома.

- осуществление Управляющей компанией мер по контролю за качеством и объемом услуг, поставляемых Собственнику и Пользователям.

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния Многоквартирного дома.

9.6. Во всем ином, о чем Стороны не предусмотрели в настоящем Договоре, Стороны определились руководствоваться действующим законодательством.

10. Прочие положения

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

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

10.3. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, уничтожение персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей компанией, оператором по приему платежей и иными лицами, действующими на основании соответствующего Договора, в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

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

10.5. 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 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:

1. Перечень общего имущества в многоквартирном доме.

2. Перечень предоставляемых коммунальных услуг.

3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

4. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (вносится по результатам конкурса).

11. Реквизиты и подписи Сторон

Исполнитель:

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 № 40702810600000000964
Джей энд Ти Банк (ЗАО)
кр\сч 30101810700000000520
БИК 044579520
Генеральный директор
Гильдеев Е.Р.

Лицо, принявшее помещение

(Собственник)

ФИО

Перечень общего имущества в многоквартирном доме
расположенном по адресу: Московская область,
г. Железнодорожный, ул. Троицкая, дом 4.

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 № 4.

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 № 4.

			Общая площадь жилых помещений	Размер платы в месяц (руб)
	Для расчета годовой платы по статье «Содержание и ремонт жилого помещения используется общая площадь всех помещения МКД (за исключением балконов и лоджий)	ул. Троицкая, д. 4	26451,8	38,37
		ИТОГО	26451,8	
№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг	Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 кв.метр общей площади, руб/месяц
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			1802954,69	5,68
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов <u>фундаментов</u> :	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год		
1.1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;			
1.2.	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:			
1.2.1.	признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;			
1.2.2.	коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;			
1.2.3.	при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;			

1.3.	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;			
2	Работы, выполняемые в зданиях с <u>подвалами</u> :	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год		
2.1.	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;			
2.2.	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;			
2.3.	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.			
2.4.	Устранение выявленных неисправностей.			
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания <u>стен</u> многоквартирных домов:			
3.1.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;			
3.2.	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;			
3.3.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.			
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>перекрытий и покрытий</u> многоквартирных домов:	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год		
4.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;			

4.2.	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;			
4.3.	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;			
4.4.	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);			
4.5.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) <u>перекрытий и покрытий</u> многоквартирных домов:	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год		
6.1.	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;			
6.2.	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;			
6.3.	выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;			
6.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>крыш</u> многоквартирных домов:	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год		
7.1.	проверка кровли на отсутствие протечек;			
7.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;			

7.3.	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;			
7.4.	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;			
7.5.	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;			
7.6.	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;			
7.7.	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;			
7.8.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;			
7.9.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;			
7.10.	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;			
7.11.	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;			
7.12.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - <u>незамедлительное их устранение</u> . В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>лестниц</u> многоквартирных домов:	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год		
8.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;			

8.2.	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;			
8.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;			
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>фасадов</u> многоквартирных домов:	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год		
9.1.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности герметичности наружных водостоков (при наличии);			
9.2.	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды;			
9.3.	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;			
9.4.	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;			
9.5.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);			
9.6.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>перегородок</u> в многоквартирных домах:	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год		
10.1.	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;			
10.2.	проверка звукоизоляции и огнезащиты;			
10.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			

11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>внутренней отделки</u> многоквартирных домов,	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год		
11.1.	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.			
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год		
12.1.	проверка состояния основания, поверхностного слоя при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>оконных и дверных заполнений</u> помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год		
13.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;			
13.2.	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			4608961,63	14,52
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>мусоропроводов</u> многоквартирных домов:		996703,82	3,14
14.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода. При выявлении повреждений и нарушений проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в месяц		
14.2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно		
14.3.	Уборка и промывка мусороприемных камер	ежедневно		
14.4.	Промывка сменных мусоросборников (баков)	ежедневно		

14.5.	Уборка и промывка загрузочных клапанов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю		
14.6.	Очистка, промывка, дезинфекция внутренней поверхности ствола и шибера мусоропровода	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц		
14.7.	Дезинфекция сменных мусоросборников (баков)	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц		
14.8.	Устранение засоров	в течении суток		
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем <u>вентиляции и дымоудаления</u> многоквартирных домов:	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	66658,54	0,21
15.1.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;			
15.2.	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;			
15.3.	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;			
15.4.	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах,			
15.5.	устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;			
15.6.	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;			
15.7.	сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;			
15.8.	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;			
15.9.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			

18	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания <u>систем водоснабжения</u> (холодного и горячего), <u>отопления и водоотведения</u> в многоквартирных домах:	По мере необходимости, но не реже 1-го раза в год	885606,26	2,79
18.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);			
18.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;			
18.3.	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);			
18.4.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;			
18.5.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;			
18.6.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;			
18.7.	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего			

	водостока;			
18.8.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;			
18.9.	очистка и промывка водонапорных баков;			
18.10.	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
19	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>систем теплоснабжения</u> (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	По мере необходимости, но не реже 1-го раза в год		
19.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления,			
19.2.	промывка и регулировка систем отопления;			
19.3.	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);			
19.4.	удаление воздуха из системы отопления;			
19.5.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
20	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>электрооборудования</u> , радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	По мере необходимости, но не реже 1-го раза в год		
20.1.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;			
20.2.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;			

20.3.	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;			
20.4.	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.			
21	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта <u>лифта (лифтов)</u> в многоквартирном доме:	По мере необходимости, но не реже 1-го раза в год	2659993,00	8,38
21.1.	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение <u>круглосуточной</u> диспетчерской связи с кабиной лифта;			
21.2.	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания (ТО-1, ТО-2), проведение регламентных работ (ТР-1, ТР-3, ТР-6, ТР-12)			
21.3.	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);			
21.4.	обеспечение проведения периодического технического освидетельствования лифта (лифтов), электроизмерительных работ и измерение полного сопротивления петли "фаза-нуль", в том числе после замены элементов оборудования.			
21.5.	Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте	1 раз в год		
21.6.	Ремонт/замена лифта (лифтов): купе-кабины, дверей лифта (позажанных), механического и иного оборудования, замена элементов шахты лифта, противовесов лифта, ограничителя скорости, электрооборудования лифта.	По необходимости на основании дефектных ведомостей.		
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном			5386644,55	16,97

доме				
23	Санитарное содержание <u>мест общего пользования</u> в многоквартирном доме	ежедневно	1168111,49	3,68
23.1.	Влажная уборка (мытьё) холла и коридоров 1-го этажа, пола кабины лифта	ежедневно	1136369,33	3,58
23.2.	Влажная уборка (мытьё) лифтового и квартирного холла	По мере необходимости, но не реже 1раза в неделю		
23.3.	Влажная уборка (мытьё) лестничных площадок и маршей	По мере необходимости, но не реже 1раза в месяц		
23.4.	Сухая уборка (подметание) лестничных площадок и маршей	По мере необходимости, но не реже 1раза в неделю		
23.5.	Мытьё стен и дверей кабин лифтов	По мере необходимости, но не реже 1раза в месяц		
23.6.	влажная протирка подоконников, оконных рам и переплетов, решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, светильников и других элементов, расположенных в местах общего пользования	По мере необходимости, но не реже 1раза в месяц		
23.7.	Мытьё окон	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год		
23.8.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	По мере необходимости, но не реже 1раза в неделю		
23.9.	Проведение дератизации, дезинфекции и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	31742,16	0,10
24	Работы по содержанию <u>придомовой территории</u> многоквартирного дома:	ежедневно	1526797,90	4,81
24.1.	Работы по содержанию придомовой территории, <u>в холодный период</u> года:	ежедневно в течении <u>6 месяцев</u>		
24.1.1.	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	ежедневно		
24.1.2.	сдвигание свежеснегавпавшего снега, очистка проездов и контейнерных площадок от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	ежедневно		

24.1.3.	сдвигание свежеснегавывпавшего снега, очистка тротуаров и пешеходных дорожек от снега и льда до покрытия.	ежедневно		
24.1.4.	сдвигание свежеснегавывпавшего снега, очистка пандусов, входов в подъезд и площадки перед входом в подъезд от снега и льда до покрытия.	ежедневно		
24.1.5.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	ежедневно		
24.1.6.	очистка от мусора урн, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно		
24.2.	Работы по содержанию придомовой территории <u>в теплый период</u> года:	ежедневно в течении <u>6 месяцев</u>		
24.2.1.	подметание и уборка придомовой территории;	ежедневно		
24.2.2.	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно		
24.2.3.	уборка газонов	ежедневно		
24.2.4.	Подрезка, побелка кустарников и деревьев	2 раза в год		
24.2.5.	Покраска бортового камня	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год		
24.2.6.	Полив деревьев, кустарников, выкашивание газонов	При необходимости, но не реже 1 раза в месяц.		
24.2.7.	Прочистка водоприемных решеток ливневой канализации;	ежедневно		
24.2.8.	уборка пандусов, входов в подъезд и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	ежедневно		
24.2.9	Ремонт оборудования детских площадок, лавочек, урн	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год		
25	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	ежедневно	755463,41	2,38

25.1.	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп, батареек и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;			
26	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	ежедневно	190452,96	0,60
26.1.	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.			
27	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. Организация аварийно-диспетчерской службы и обеспечение <u>круглосуточной</u> связи диспетчером.	ежедневно	1745818,80	5,50

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 № 4.

1. Устройство ограждения газона одновременно – 79.355,40 рублей.
2. Установка цветочной клумбы одновременно – 92.052,26 рублей.
3. Установка уличных скамеек одновременно – 67.800,00 рублей.

Стоимость дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в настоящем Приложении №.4 к Договору, составляет 239.207 (Двести тридцать девять тысяч двести семь) рублей 66 копеек в т. ч. НДС (18%) в год.

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

Лицо, принявшее помещение
(Собственник) _____