

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Фрязино

«_____» _____ 20__ г.

ООО «Эксплуатация жилья Фрязино», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Общества Сорокина Андрея Ивановича, действующий на основании Устава ООО «Эксплуатация жилья Фрязино», с одной стороны, и собственники помещений МКД по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. _____, д. _____, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях реализации установленного законодательством способа управления многоквартирным домом путем управления управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников, помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, иными нормативными и правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее по тексту - наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п.п. 3.1.2-3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями №1 и №2 к настоящему Договору.

3.1.3. Управляющая организация от своего имени заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также иными поставщиками услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, действуя при этом в интересах и за счет Собственника, Пользователя и иных собственников помещений в Многоквартирном доме (агентирование). По заключенным Управляющей организацией договорам приобретает права и принимает обязанности Управляющая организация.

3.1.4. Принимать от Собственника, Нанимателя плату за помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

3.1.5. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.6. По договору социального найма или договору найма помещения плата за содержание и ремонт общего имущества принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.7. Требовать внесения платы от Собственника, нанимателей и арендаторов помещений в случае не поступления платы в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка

канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников, Пользователей (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора.

3.1.12. Размещать информацию о месте и графике их приема, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.13. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.14. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.15. В течение действия договора недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту общего имущества устранять за свой счет. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.16. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов в течение 5 рабочих дней месяца, следующего за отчетным. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.17. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за помещение, коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих начисления платы.

3.1.21. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника, Пользователя.

3.1.22. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.23. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.24. По истечении календарного года с момента подписания договора управления проводить ежегодное отчетное собрание собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.25. По итогам проведения выполненных работ управляющая организация обязана подписать акт выполненных работ не менее, чем у двух членов Совета многоквартирного дома. В случае заявки, поступившей от Собственника (нанимателя, арендатора) в непосредственно в управляющую организацию акт выполненных работ подписывается Собственником (нанимателем, арендатором), либо не менее, чем у двух членов Совета многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать

представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг, предусмотренные законом.

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

3.2.4. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Осуществлять проверку передаваемых показаний приборов учета, а также проводить проверку состояния установленных приборов учета.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника (нанимателем, арендатором) по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3. Собственник (наниматель, арендатор) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника (нанимателя, арендатора) при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

к) не допускать сбрасывания в канализационную систему мусора и отходов, засоряющих канализацию;

л) не допускать сбрасывания в мусоропровод строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые отходы и бытовые отходы;

М) соблюдать требования Закона Московской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» от 07.03.2014 г. № 16/2014-03.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником, полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники, пользователи жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

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

3.3.7. Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и проверке, замене индивидуальных приборов учета, независимо от пользования коммунальными услугами в помещении. Проверка или замена индивидуальных приборов учета коммунальных услуг осуществляется Собственником за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

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

4.1. Цена Договора включает в себя плату за содержание жилого помещения (в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения (тариф) устанавливается общим собранием собственников МКД. Далее, ежегодно, с 01 июля плата устанавливается методом индексирования в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственников изменений данной платы не осуществляется».

Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы (тариф) за 1 квадратный метр такой площади в месяц.

В случае отсутствия решения собственников МКД по вопросу установления размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, размер платы устанавливается органами местного самоуправления на текущую дату.

4.3. Расчетным периодом по настоящему Договору признается календарный месяц.

4.4. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, вносится ежемесячно, - до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае предоставления платежных документов позднее 5-ти рабочих дней месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.

4.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, не в полном объеме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы. При исправлении выявленных недостатков, стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах.

4.7. Собственник, Пользователь 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.

4.8. Собственник, Пользователь (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 3).

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

7.1.1.1. по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

7.1.1.2. по инициативе собственников в случае:

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

протокола решения общего собрания. В случае нарушения сроков извещения Управляющей организации о принятии общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, договор считается расторгнутым по истечении двух месяцев с даты предоставления соответствующего протокола, но не ранее 1 числа, следующего календарного месяца.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, но не ранее 1 числа, следующего календарного месяца, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта «а» пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

7.5. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация уведомляет Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты и на основании распоряжения Собственника (арендатора, нанимателя) о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет осуществляет возврат излишне полученных ею средств.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

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

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 (три) года с правом пролонгации.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

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

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязанностей.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку 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 организацией в целях организации деятельности по приему платежей за помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

Приложение:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

11. Реквизиты сторон

ООО «Эксплуатация жилья Фрязино»	Собственники МКД
ИНН 5052014998 ОГРН 1045010553279 КПП 555001001 Юридический адрес: 141190, Московская область, город Фрязино, ул. Пушкина, д. 16 Расчетный счет: 40702810019150002754 Банк: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) БИК: 044525411	Согласно реестру подписавших договор управления (является неотъемлемой частью Договора управления МКД)
Телефон: (56) 4-40-05	
ООО «Эксплуатация жилья Фрязино» _____/ Сорокин А.И. М.П.	

Перечень общего имущества в многоквартирном доме

№ №	Наименование, технические характеристики	Единица измерения
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м2
2	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	м2
3	Двери	шт.
4	Почтовые ящики	шт.
5	Лифтовая шахта ж/б (если дом оборудован лифтом)	м2
6	Лифтовые кабины (если дом оборудован лифтом)	шт.
7	Коридоры (внутриподъездные)	м2
8	Технический этаж	м2
9	Чердачное помещение	м2
10	Технический подвал	м2
11	Мусоропровод	шт
12	Крыши	м2
13	Электрическая проводка	м
14	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома	м
17	Санитарно-техническое оборудование	шт.
18	Земельный участок	м2
19	Трубопроводы	м
20	Отопительные приборы	шт
21	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт
22	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт
23	Водопроводные трубы	м
24	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт
25	Приборы КИП	шт
26	Канализационные трубы (диам мм)	м
27	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления защиты, контроля и управления;	шт
28	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей	м
29	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт

30	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях	шт
31	Силовые и осветительные установки, автоматизация тепловых пунктов и других помещений	шт
32	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома	шт

ООО «Эксплуатация жилья Фрязино»

_____ / Сорокин А.И.

Согласно реестру подписавших договор управления (является неотъемлемой частью Договора управления МКД)

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	Ежедневно
4	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
5	Мытье пола кабины лифта (если дом оборудован лифтом)	Ежедневно
6	Мытье окон	1 раз в год
7	Уборка площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
9	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
II. Санитарное содержание придомовой территории		
в холодный период года		
10	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	При выявлении слоя свыше 5 см -выполнение в течение 1 суток
11	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада
12	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	Ежедневно
13	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда
14	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	Ежедневно
в теплый период года		
15	Подметание и уборка придомовой территории	Ежедневно

16	Уборка и выкашивание газонов	Уборка - ежедневно; Выкашивание - 1 раз в месяц
17	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно
18	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	Ежедневно
III. Осмотр общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории		
19	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	2 раза в год
20	Осмотр внутренней отделки стен	1 раз в квартал
21	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год
22	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	2 раза в год
23	Осмотр электросети, электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год
24	Осмотр устройства системы центрального отопления	2 раза в год
IV. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
25	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	по заявкам населения
V. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		
26	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	1 раз в неделю
27	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожаротушения, средств противопожарной защиты	1 раз в квартал
VI. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций		
28	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в месяц

29	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение подвальных помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию	Ежедневно (во время обхода)
30	Контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	Ежедневно (во время обхода)
31	Проведение осмотра фасада многоквартирного дома на предмет несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств. Выявление следов коррозии, деформаций и трещин	Ежедневно (во время обхода)
32	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения перекрытий многоквартирного дома	1 раз в квартал
33	Проверка кровли на отсутствие протечек, выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования	Ежедневно (во время обхода)
34	Принятие мер по восстановлению надлежащего состояния кровли	По мере необходимости
35	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раз в год
36	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	1 раз в квартал
37	Проверка состояния и в случае необходимости восстановление полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, поверхностного слоя	1 раз в месяц
<p>VII. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</p>		

38	Контроль состояния и восстановление 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.	1 раз в неделю по результатам обхода, по заявкам
VIII. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), теплоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах		
39	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц
40	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	По мере необходимости
41	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	При выявлении повреждений и нарушений
42	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	При выявлении повреждений и нарушений
43	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем.	При выявлении повреждений и нарушений
44	Промывка системы водоснабжения после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	После выполнения ремонтно-строительных работ
45	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
46	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
47	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год

48	Удаление воздуха из системы отопления.	При выявлении повреждений и нарушений
49	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
IX. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме		
50	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.).	1 раз в 3 года
51	Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год
52	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год
X. Прочие услуги		
53	Контроль состояния, в случае необходимости восстановление работоспособности систем вентиляции и дымоудаления	Ежемесячно, по заявкам
54	Дератизация	2 раза в год
55	Дезинсекция	По необходимости

ООО «Эксплуатация жилья Фрязино»

_____ / Сорокин А.И.

Согласно реестру подписавших договор управления (является неотъемлемой частью Договора управления МКД)

**СХЕМА
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И
СОБСТВЕННИКА**

Ответственность сторон	
Управляющая организация	Собственник
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков до первого резьбового соединения (включительно).	От первого резьбового соединения на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды и другое сантехоборудование.
Стояки внутридомовой системы отопления, отопительные приборы внутридомовой системы, отопительные приборы, установленные согласно проекту.	Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулирующие краны на ответвлениях стояков, отопительные приборы (за исключением установленных по проекту)
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до индивидуальных электрических счетчиков. Примечание: Ежегодно проводятся замеры вводного сопротивления изоляции. На основании произведенных замеров составляется акт.	Электрический счетчик и вся система электроснабжения помещения. Примечание: счетчик должен быть опломбирован.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк.	Трубопроводы канализации в помещении от раструба крестовин или тройника общего стояка.
Общие системы пожаротушения, пожароповещения и дымоудаления.	Датчики задымления в помещении.
Домофон. До вводной коробки на слаботочной линии.	Домофон. От вводной коробки.

ООО «Эксплуатация жилья Фрязино»

_____ / Сорокин А.И.

Согласно реестру подписавших договор управления (является неотъемлемой частью Договора управления МКД)