**Договор**

**управления многоквартирным домом**

г. Воскресенск, МО « 16 » мая 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дионикс ЛТД», в лице Генерального директора Денисова Игоря Александровича, действующего на основании Устава,Приказа №12-П от 18 мая 2010г., именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»,** с одной стороны, и

От имени Собственников (владельцев, нанимателей) жилого (нежилого) помещения, далее по тексту **«Помещения»** в многоквартирном доме гр. Инициаторы общего собрания Собственников (Владельцев) Помещений многоквартирного жилого дома №45:

**Кисилев АлександрНиколаевич, Шелухин Михаил Анатольевич, Билалова ТатьянаВладимировна**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

именуемые в дальнейшем **«Собственник или Владелец или Наниматель»,** с другой стороны, на основании приобретения в собственность (найм, пользование) Помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Воскресенск, ул. Куйбышева, дом 45в, (Дом), кв. № **\_\_-\_\_**, (нежилое помещение №\_\_-\_\_\_) общей площадью **11309,8** кв.м. заключили настоящий договор (Договор) о нижеследующем:

1. **Цель и предмет договора.**
   1. Целью настоящего договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, нахождения в нем собственников, нанимателей, владельцев помещений, надлежащее содержание общего имущества дома, расположенного по адресу: Московская область, город Воскресенск, ул. Куйбышева, дом 45в, (далее – Дом);

- предоставление коммунальных услуг собственникам, нанимателям, владельцам, приобретшим жилые, нежилые помещения в Доме.

* 1. Для достижения целей Договора Управляющая организация в течение всего срока действия Договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего договора.
  2. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, содержится в Приложении № 1 к Договору.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, оказываемых Управляющей организацией, согласован сторонами в Приложении № 2 к настоящему договору. Перечень обязательных работ и услуг, указанных в [Приложении](consultantplus://offline/ref=36F087D8FDBF2DBB6AB625F564DC17FC6E016ED31C439246821156B3CA7D54952CC971AE12zCv3J) №2, может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства на основании решения, принятого собственниками на общем собрании.

* 1. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору, согласован сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

**2.** **Права и обязанности Сторон.**

**2.1 Собственник, владелец, наниматель вправе:**

2.1.1 пользоваться жилищно-коммунальными и прочими услугами, услугами, направленными на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора;

2.1.2. контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг;

2.1.3. содействовать Управляющей организации в работе с другими собственниками, нанимателями, владельцами;

2.1.4. получать всю необходимую информацию о стоимости услуг, порядке начисления, причинах недопоставок услуг, планах мероприятий на текущий год, о порядке внесения платы за услуги и прочую информацию, которую Управляющая организация обязана предоставить в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

**2.2 Собственник, владелец, наниматель не вправе:**

2.2.1. проводить переоборудование, переустановку и перепланировку жилых и нежилых Помещений, инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования без разрешения органов местного самоуправления, принятого им решения, а также без уведомления Управляющей организации;

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

2.2.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по назначению, в т.ч. проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления;

2.2.4. нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных услуг;

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

**2.3 Собственник, владелец, наниматель обязуется:**

2.3.1. участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;

2.3.2. при обнаружении неисправностей инженерно-технического оборудования в Помещении немедленно принимать всевозможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в соответствующую аварийную службу. Не бросать в канализацию мусор, тряпки, кости, продукты питания и прочее. Не бросать в мусоросборник строительный мусор;

2.3.3. вносить плату за содержание и ремонт Помещения, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в срок, предусмотренный настоящим договором*;*

2.3.4. соблюдать правила содержания общего имущества собственниками жилых помещений в многоквартирном доме;

2.3.5. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, инструментами и оборудованием;

2.3.6. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем, оборудования и других возникших неисправностях общего имущества;

2.3.7. проводить оценку причинённого ущерба организацией, имеющей лицензию на производство экспертных работ и в обязательном присутствии представителя Управляющей организации;

2.3.8. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (ФИО, контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия собственника, владельца, нанимателя на случай проведения аварийных работ;

2.3.9. допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право на проведение работ с установками электро-,тепло-водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учёта и контроля;

2.3.10. использовать по целевому назначению общее имущество многоквартирного дома, бережно к нему относиться;

2.3.11. письменно уведомлять Управляющую организацию о начале согласованных в установленном порядке работ по переустройству и/или переоборудованию инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещении.

**2.4**. **Управляющая организация вправе:**

2.4.1. выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно в полном объёме или частично, либо с привлечением третьих лиц;

2.4.2. проводить начисления, сбор и перерасчёт платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно;

2.4.3 принимать участие в общих собраниях собственников;

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

2.4.5. при возникновении аварийной или чрезвычайной ситуации, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника, владельца, нанимателя, представитель Управляющей организации в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов, МЧС, вправе получить доступ в помещение с обязательным составлением АКТА;

2.4.6. принимать меры по взысканию задолженности с собственников, владельцев, нанимателей по оплате за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги;

2.4.7. приостанавливать предоставление жилищно-коммунальных услуг, подачу электричества в Помещение собственника, владельца, нанимателя, ведение учётно-регистрационной работы в отношении лица, имеющего задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг свыше 3 (трех) месяцев;

2.4.8. представлять интересы собственников, владельцев, нанимателей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами в государственных и муниципальный органах и иных организациях.

**2.5. Управляющая организация обязана:**

* + 1. эффективно управлять многоквартирным домом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего договора для достижения целей, указанных в статье 1 настоящего договора;
    2. осуществлять заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в интересах собственника, владельца, нанимателя для предоставления коммунальных услуг;
    3. обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание собственника, владельца, нанимателя, проживающего в многоквартирном доме, информировать их о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям;
    4. контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков;
    5. осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением собственнику, владельцу, нанимателю расчетных документов (квитанций) в установленные настоящим договором сроки;
    6. использовать полученные от собственника, владельца, нанимателя денежные средства строго по целевому назначению (за исключением средств, вносимых в оплату услуг по управлению);
    7. предоставлять собственнику, владельцу, нанимателю по его запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и помещений в нем, о размерах оплаты, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг;
    8. информировать собственника, владельца, нанимателя об изменении размера платы за услуги не позднее 30 дней до момента их применения посредством вывешивания информации на стенде в подъезде дома и на стенде в помещении Управляющей организации;
    9. качественно оказывать услуги управления, предоставляемые по настоящему договору (в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 г. № 170, и иной документации согласно действующему законодательству);
    10. осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности собственников, владельцев, нанимателей по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
    11. осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг);
    12. осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому, принимать и хранить вышеуказанную документацию;
    13. обеспечивать сохранность общего имущества дома, полученного при передаче дома в управление (в т.ч. приборов учета и прочего оборудования);
    14. вести паспортную работу, осуществлять выдачу собственникам, владельцам, нанимателям помещений выписок, справок, при условии отсутствия задолженности по оплате за содержание и ремонт помещения и коммунальные платежи;
    15. проверять техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;
    16. 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 ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками на общем собрании;

2.5.17. представлять годовой отчёт об исполнении настоящего договора путем его размещения на информационных стендах в помещении Управляющей организации, а также в подъезде многоквартирного дома.

1. **Порядок определения цены Договора,**

**размер платы, порядок внесения платы.**

3.1 Цена Договора управления многоквартирным домом устанавливается Управляющей компанией в следующем порядке:

цена договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт дома.

3.1.1. Плата за Помещения с Собственников помещений не взымается. Плата за Помещения устанавливается для нанимателей помещений и включает в себя:

- плату за найм Помещения по Договору **социального найма** жилого помещения, исходя из расценок за 1м.кв. нанимаемой общей площади, установленных на день начисления;

- плату за найм Помещения по Договору **коммерческого найма** жилого помещения, определяемую как среднемесячную 3% годовую ставку от инвентаризационной стоимости Помещения.

3.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

3.1.3. Плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в доме;

3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в г. Воскресенск, МО на день оказания услуг и рассчитывается, исходя из фактического объема потребления ресурсов (холодная и горячая вода, электрическая энергия) по приборам учета, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых (нежилых) помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации . 3.3.Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в г. Воскресенск, МО на день оказания услуг умноженными на общую площадь жилых и (или) нежилых помещений (за исключением мест общего пользования) в многоквартирном доме

3.4. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 3.1.-3.3. настоящего договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

3.5. Собственник, владелец, наниматель вносит плату на расчетный счет Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.7..Неиспользование собственником, владельцем, нанимателем помещений, не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.8.Способ внесения платы : через любые платежные системы интернет банка не зависимо к какому банку относится плательщик, через кассу сбербанка России по всей территории РФ, через кассу банка ВТБ 24 на всей территории РФ, через кассу КБ банка Возрождение на всей территории РФ.

**4. Порядок осуществления контроля.**

4.1.В рамках взятых на себя обязательств по договору, за выполнение Управляющей организацией обязательств устанавливается следующий порядок осуществления контроля:

4.1.1.Управляющая организация обязана предоставлять собственнику, владельцу, нанимателю помещения по его запросу, информацию об установленных ценах и тарифах на коммунальные услуги и работы по содержанию и ремонту дома и жилых (нежилых) помещений в них, о размерах оплаты, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ.

4.1.2.Управляющая организация представляет годовой отчёт об исполнении настоящего договора путем его размещения на информационных стендах в помещении Управляющей организации по адресу: МО, г. Воскресенск, ул. Куйбышева , дом 45в, а также в подъездах многоквартирного дома.

**5.Срок действия договора.**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течении пяти лет.

5.2. Управляющая организация приступает к исполнению договора с 16 мая 2011 года.

5.3.Если собственники (на основании решения, принятого общим собранием собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ), не заявят о своем намерения расторгнуть настоящий договор, договор пролонгируется на новый срок, определенный согласно п. 5.1. настоящего договора. Пролонгация договора действует неограниченное число раз.

5.4. В случае изменения способа управления многоквартирным домом, или избрания иной управляющей организации, исполнение обязательств Управляющей организацией прекращается датой начала выполнения обязательств по управлению многоквартирным домом новым избранным на общем собрании лицом (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление собственниками).

5.5. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, выбора новой управляющей организации, собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество.

5.6. Собственники обязаны уведомить Управляющую организацию о намерении по изменению способа управления или управляющей организации по почте с уведомлением за 30 дней до проведения общего собрания по выбору способа управления или управляющей организации.

**6. Ответственность сторон.**

* 1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств, Управляющая организация несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
  2. Управляющая организация не несёт ответственность по срокам, объёму и качеству предоставляемых 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.
  3. Управляющая организация не несёт ответственности в случае аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации.
  4. Управляющая организация не несёт ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением привлечённых Управляющей организацией для выполнения работ, оказания услуг, входящих в обязанности Управляющей организации.
  5. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности за инженерные сети, оборудование и устройства жилого дома, определяются Актом, который является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №4).
  6. Собственники, владельцы, наниматели, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени, в размере одной трехсотой [ставки](consultantplus://offline/ref=A9A8CD757F1976EEBF24A3142752EA8B0EE456EFAE7AE8B4ABC5A7A4O6mDK) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня, после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.

**7. Решение споров.**

1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путём переговоров.
2. В случае не достижения согласия, неурегулированные споры передаются на разрешение в суд только после принятия мер по их досудебному урегулированию. Претензии могут быть предъявлены собственником, владельцем, нанимателем в течение 5 (пяти) дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, предъявляемые по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

**8. Прочие положения.**

* 1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются полномочными представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Решения, принятые на общем собрании собственников помещения, могут не оформляться письменным соглашением и становятся обязательными для исполнения со дня принятия решения.
  2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
  3. **Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:**
     1. перечень общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома;
     2. перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
     3. перечень коммунальных услуг;
     4. акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности за инженерные сети, устройства и оборудование жилого дома.

**9. Реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Исполнитель:**  ООО  «Управляющая компания «Дионикс ЛТД»  Адрес: 143980, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Пионерская , 9а  Фактический адрес: 143980, Московская область, г.Железнодорожный , ул. Главная , 1  140200, Московская область, г.Воскресенск, ул.Куйбышева , 45в      ИНН 5012051979  КПП 501201001  ОГРН 1095012000038  Банк ВТБ24 (ЗАО) г. Москва  к/сч 30101810100000000716  БИК 044525716  р/сч 40702810200000031688 | **Собственник (Владелец, Наниматель**).  Инициаторы общего собрания Собственников:    **Киселев Александр Николаевич**,  Паспорт № 46 08 062599, выдан 22.03.2008 г.,  ТП №2, ОУФМС России по Московской области в Воскресенском районе, Код подразделения 500-015  **Шелухин Михаил Анатольевич**,  Паспорт № 46 06 142261, выдан 15.06.2004 г.,  Центральным ГОМ, Воскресенского УВД,  Московской области, Код подразделения 503-012  **Билалова Татьяна Владимировна,**  Паспорт № 65 08 624241, выдан 03.02.2009 г.,  ОУФМС России по Свердловской области ,  В Асбестовском районе, Код подразделения 660-029 |
| **Исполнительный директор**  **ООО «Управляющей компании «Дионикс ЛТД»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.И. Андрущенко** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **А.Н. Киселев**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **М.А. Шелухин**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Т.В. Билалова** |

**Приложение № 1 к Договору управления**

**многоквартирным домом №45в**

**от « 16 » мая 2011 года**

**Перечень общего имущества, входящего в состав многоквартирного жилого дома по адресу: МО, г. Воскресенск, ул. Куйбышева, дом № 45в.**

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Лестницы.
3. Мусоропровод.
4. Лифты, подъемник для инвалидов и иные шахты.
5. Коридор.
6. Технические этажи.
7. Часть цокольного этажа, необходимого для обслуживания многоквартирного дома;
8. Крыша.
9. Чердак.
10. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме, включая:

- ИТП;

- электрощитовая;

- система радиофикации, телефонизации, телевидения;

- система пожарной безопасности;

- система охраны входов;

- система водоснабжения (горячего и холодного), водоотведения, теплоснабжении;

- система электроснабжения;

- система вентиляции.

1. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав дома объекты с элементами озеленения и благоустройства, детская площадка.

Ознакомлен: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 2 к Договору управления**

**Многоквартирным домом №45в**

**От « 16 » мая 2011 года**

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.**

1.Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома в пределах установленных норм.

2.Ремонт электропроводки в местах общего пользования дома.

3.Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования мест общего пользования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное состояние лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории.

4. При проведение технических осмотров (2 раза в год) мест общего пользования:

4.1. Устранение частичных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции на общих стояках, отключающих устройств, расположенных на ответвлениях о стояков (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулировка кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров др. в местах общего пользования).

4.2. Проверка неисправностей канализационных вытяжек.

4.3.Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

5.При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

5.1. Регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

5.2 Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях ( при необходимости);

5.3.Проверка состояния остекления наружного контура мест общего пользования, входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

5.4.Ремонт и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

5.5.Профилактический осмотр решеток и водоприемных воронок кровли дома;

6. Санитарное содержание придомовой территории:

6.1.Уборка в зимний период:

Подметание свежевыпавшего снега и в дни осадков – 1 раз в сутки; посыпка территории противогололедными материалами – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

6.2. уборка в теплый период:

Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; промывка урн – 1 раз в месяц; уборка газонов – 1 раз в сутки; выкашивание газонов – 2 раза в сезон; подметание территории в дни обильных осадков – 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки; стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

7.Санитарное содержание лестничных клеток:

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

8. Обслуживание мусоропроводов:

8.1. Профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц;

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

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

8.4. Устранение засоров – по мере необходимости.

9. Дератизация – 1 раз в месяц.

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

11. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

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

объемами поступивших средств.

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

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

Ознакомлен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 3 к Договору управления**

**Многоквартирным домом №45в**

**от « 16 » мая 2011 года**

**Перечень коммунальных услуг.**

1.Холодное водоснабжение многоквартирного дома;

2.Горячее водоснабжение многоквартирного дома;

3.Водоотведение в многоквартирном доме;

4.Электроснабжение многоквартирного дома;

5.Теплоснабжение многоквартирного дома.

Ознакомлен\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение №4 к Договору управления**

**Многоквартирным домом №45в**

**от « 16 » мая 2011 года**

**АКТ**

**Разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности за инженерные сети, устройства и оборудование жилого дома № 45в, ул. Куйбышева, г.Воскресенск, МО.**

Управляющая организация и собственник, владелец, наниматель, арендатор Помещения, подписали настоящий Акт о том что:

1. На балансе Управляющей организации находятся:

- вводно-распеделительные устройства ВРУ – 1, ВРУ – 2, узлы учета электроэнергии и другое оборудование находящееся в электрощитовом помещении, горизонтальные и вертикальные участки (стояки)питания этажных щитов, этажные щиты, в объеме участков эл. проводки до вводных автоматов (УЗО) эл. питания Помещений.

- узлы ввода холодной воды, теплоносителя, индивидуальные тепловые пункты отопления, горячего водоснабжения, горизонтальные и вертикальные участки (стояки) тепловых, водопроводных и канализационных сетей, в обьеме до вводных запорно-регулирующих элементов на отводах в Помещении от стояков холодной, горячей воды, отопления и канализационной крестовины (раструба) на стояке канализации.

1. На балансе собственника, владельца, нанимателя, арендатора Помещения находятся:

- вводные УЗО, автоматические выключатели, эл. счетчик, находящиеся в этажном щите (ЭЩ) и вся внутренняя эл. проводка Помещения.

Собственник, владелец, наниматель, арендатор несет ответственность за сохранность приборов учета, пломб и не имеет права изменять схему подключения приборов учета электоэнергии и увеличивать номинал вводного автомата питания (УЗО) в этажном эл. щите.

- вводные запорно-регулирующие элементы отопления, фильтры, счетчики холодного и горячего водоснабжения, отопительные конвекторы и другое санитарно-техническое оборудование, установленное в Помещении.

Собственник, владелец, наниматель, арендатор несет ответственность за сохранность приборов учета, пломб и не имеет права изменять схему включения приборов учета ХВС, ГВС, а также производить демонтаж либо замену терморегуляторов RTD-N («Данфос») на шаровые краны в системе отопления.

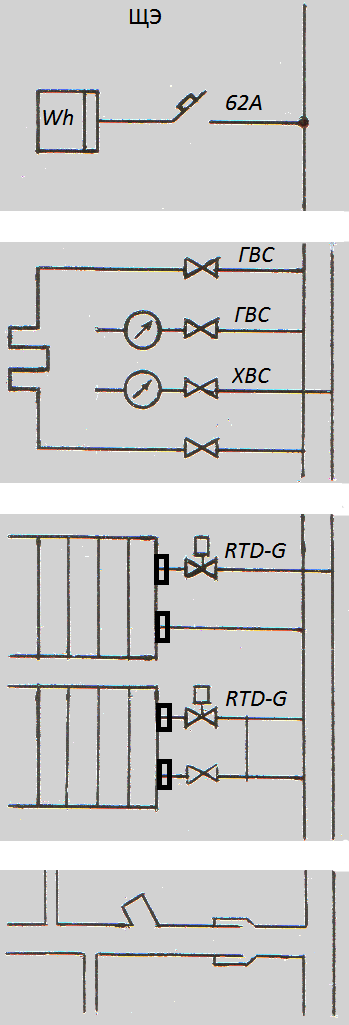
Ознакомлен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Схема**

**разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности**

***«Собственник, владелец,***

***наниматель, арендатор» «Управляющая компания»***

 **Эл. сеть:**до верхних (вводных) контактов УЗО питания помещения в этажном эл. щите (ЩЭ).

* **ХВС, ГВС:**до запорно-регулирующей арматуры от стояков в помещении
* **Отопление:**до запорно-регулирующей арматуры от стояков отопления в помещении
* **КНС:**до первого раструба (крестовины) от стояка канализации в помещении

Граница принадлежности и ответственности между Управляющей компанией и собственником, владельцем, нанимателем, арендатором обозначена на схеме пунктирной линией.

Ознакомлен\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. До оформления права собственности на Помещение, владельцу помещения, нанимателю, арендатору может быть предоставлен доступ в Помещение для производства ремонтно-строительных работ по доведению его до состояния, пригодного для использования (проживания).
2. Переустройство, перепланировка Помещения допускается только с соблюдением требований законодательства, по согласованию с органом местного самоуправления, на основании выданного им разрешения.
3. В случае аварий, выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, аварийное обслуживание, ремонт и устранение последствий аварии производится за счет средств, выделяемых на содержание и текущий ремонт жилищного фонда.
4. В случае аварий, выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности собственника, владельца, нанимателя, арендатора, аварийное обслуживание, ремонт и устранение последствий аварии производится за счет средств владельца, нанимателя, арендатора.
5. При привлечении собственника, владельцем, нанимателем, арендатором сторонних организаций, рабочих к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности собственника, владельца, нанимателя, арендатора или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу других собственников, владельцев, нанимателей, арендаторов, Управляющей организации или третьих лиц, несет привлекшая рабочих Сторона.

Аварийное обслуживание, ремонт и устранение последствий аварий, в этом случае производится за счет средств собственника, владельца, нанимателя, арендатора после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

1. Владелец, наниматель, арендатор несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся или проходящим транзитом через Помещение собственника, владельца, нанимателя, арендатора. В случае ограничения собственником, владельцем, нанимателем, арендатором доступа, аварийное обслуживание, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, и устранение последствий аварии, также производится за счет средств собственника, владельца, нанимателя, арендатора.

**Исполнительный директор Собственник, владелец,**

**ООО «Управляющая компания «Дионикс ЛТД» наниматель, арендатор**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **В.И.Андрущенко** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /