

ДОГОВОР № 4 / _____
управления многоквартирным домом № 4 по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Белозерская
и предоставления коммунальных услуг.

г. Нижний Новгород

«__» _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «_____», именуемое в дальнейшем **«Исполнитель» (Управляющая организация)**, в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Собственники квартиры № _____ дома № 4 по адресу : г. Нижний Новгород ул. Белозерская

именуемые в дальнейшем **«Потребитель» (Собственник)**, с другой стороны, действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, заключили настоящий Договор о нижеследующем :

I. Общие положения

1.1. Настоящий договор регулирует отношения по управлению многоквартирным жилым домом и по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Белозерская, 4, в том числе отношения между Исполнителями и Потребителями коммунальных услуг, устанавливает их права и обязанности, порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг определяет основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентирует вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг.

1.2. Термины и понятия, используемые в настоящем договоре:

1.2.1. **Многokвартирный дом**, расположенный по адресу: г. Н. Новгород, ул. Белозерская, дом № 4 - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников.

1.2.2. **«Собственник»** – физическое или юридическое лицо, имеющее право владения, пользования и распоряжения принадлежащим на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

1.2.3. **"Исполнитель"** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

1.2.4. **«Помещение (жилое)»** – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

1.2.5. **«Общее имущество»** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением. Примерный перечень общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.2.6. **«Коммунальные услуги»** - осуществление деятельности Исполнителем по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельного участка и расположенных на нем элементов благоустройства. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей компанией указан в Приложении № 4 к настоящему договору.

1.2.7. **"Коммунальные ресурсы"** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

1.2.8. **"Централизованные сети инженерно-технического обеспечения"** - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем).

1.2.9. **"Внутриквартирное оборудование"** - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

1.2.10. **"Внутридомовые инженерные системы"** - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления Исполнителем коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению.

Инженерные системы включают расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен жилой дом, а также находящиеся в жилом доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Исполнитель _____

Потребитель _____ Стр. 1 из 16

1.2.11. **«Содержание общего имущества»** – деятельность Исполнителя по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома. Примерный перечень работ по содержанию общего имущества указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.2.12. **«Текущий ремонт»** – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений, объектов придомовой территории. Примерный перечень работ, связанных с текущим ремонтом указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.2.13. **«Доля участия»** – доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, общедомовые нужды и в других расходах, а так же долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения, к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.2.14. **"Коллективный (общедомовой) прибор учета"** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

1.2.15. **"Индивидуальный прибор учета"** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

1.2.16. **"Потребитель"** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

1.2.17. **"Норматив потребления коммунальной услуги"** - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

1.2.18. **«Общедомовые нужды» (ОДН)** – коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

1.2.19. **«Граница балансовой и эксплуатационной ответственности»** - линия раздела элементов централизованных сетей инженерно-технического обеспечения между балансодержателями, внутридомовых инженерных систем и внутридомового оборудования между владельцами по признаку собственности или владения на ином предусмотренном федеральными законами основании, определяющая границу балансовой и эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Потребителем, Исполнителем и ресурсоснабжающей организацией по предоставлению коммунальных услуг Потребителю за состояние и по обслуживанию элементов оборудования, систем и сетей.

1.2.20. **«Плата за коммунальные услуги»** - обязательные платежи, взимаемые с Собственника помещения за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы, содержание и ремонт, ОДН, предоставляемые Исполнителем Потребителю с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, земельного участка и расположенных на нем элементов благоустройства, а так же за выполнение Исполнителем работ по управлению многоквартирным домом.

2. Предмет договора

2.1. Потребитель передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:

2.1.1. Организация и выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома и учету выполненных работ, предоставлению коммунальных услуг.

2.1.2. Планирование необходимых расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме, мероприятий и работ по обеспечению благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, земельного участка и расположенных на нем элементов благоустройства, а так же за выполнение Исполнителем работ по управлению многоквартирным домом в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.1.3. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Потребителя за содержание и ремонт помещений, коммунальные и прочие услуги. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Потребителя.

2.1.5. Установка и фиксация факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями или Потребителями (Собственниками), участие в составлении соответствующих актов.

2.1.6. Установка фактов причинения вреда имуществу Собственников.

2.1.7. Представление интересов Собственников (Потребителей) в органах государственной власти, местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах.

2.1.8. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на многоквартирный дом, ее хранение.

2.1.9. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственников на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами.

Исполнитель _____

Потребитель _____

Стр. 2 из 16

2.1.10. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.11. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности и документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом.

3. Обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующими данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее исполнение работ, указанных в п. 2.1.1.-2.1.11. настоящего договора.

3.1.3. Предоставлять Потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, «Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и настоящим Договором.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Потребителям

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем в границах балансовой и эксплуатационной ответственности, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Потребителю.

3.1.6. Устранять повреждения инженерного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению. Гарантийные случаи выхода инженерного оборудования из рабочего состояния (при условии гарантийных обязательств Исполнителя) и повреждения оборудования расположенного в границах балансовой и эксплуатационной ответственности Исполнителя последним устраняются на основании письменной заявки Потребителя безвозмездно.

3.1.7. Производить в установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и, при наличии оснований, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.1.8. Производить непосредственно при обращении Потребителя проверку правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления Потребителю неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать Потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Исполнителя.

3.1.9. Ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета в период с **23-го по 25-е** число текущего месяца и заносить полученные показания в **Журнал учета показаний** коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Потребителю по его письменному требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.10. Ежемесячно **в срок до 25-го числа текущего месяца принимать от Потребителей** показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Потребителями сведений об их показаниях **не чаще 1 раза в три месяца**.

3.1.11. Уведомлять Потребителей **не реже 1 раза в квартал** путем указания в платежных документах и размещением объявления на информационных досках в лифтовых холлах 1-го этажа, сайте управляющей компании о:

- сроках и порядке снятия Потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях Исполнителю или уполномоченному им лицу;

- применении законодательных норм, в случае непредставления Потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 59 «Правил предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- последствиях недопуска Потребителем Исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния приборов учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу приборов учета, расположенных в жилом или в нежилом помещении Потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1.12. Принимать в порядке и сроки, которые установлены «Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», сообщения Потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением

Исполнитель _____

Потребитель _____

Стр. 3 из 16

соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Потребителя (Собственника).

3.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также **в течение 20 рабочих дней** со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.14. Информировать Потребителей о:

- причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг **не позднее чем за 10 рабочих дней** до начала перерыва (при выполнении плановых работ Исполнителем) и **не позднее следующих суток** с даты получения Исполнителем информации о плановом перерыве в предоставлении коммунальных услуг при выполнении плановых работ ресурсоснабжающей организацией;
- сроках проведения общих собраний собственников помещений;
- принятых общим собранием собственников решениях.

3.1.15. Согласовать с Потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении Исполнителем плановых работ внутри помещения **не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ**, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, **но не позднее 5 рабочих дней** со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.16. Предоставить Потребителю (путем указания в договоре, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Исполнителя в месте, доступном для всех Потребителей, на сайте Управляющей компании) следующую информацию:

- сведения об Исполнителе - наименование, место нахождения, сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об Исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Исполнителя;
- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;
- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;
- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Потребитель для удовлетворения бытовых нужд;
- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за работой Исполнителя.

3.1.17. Предоставлять Потребителю **в течение 20 рабочих дней** со дня получения от него заявления письменную информацию о запрашиваемом Потребителем расчетном периоде о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.18. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.19. Ежегодно предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания собственников.

3.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Требовать внесения Потребителем платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Потребителем время, **но не чаще 1 раза в 3 месяца**, в занимаемое Потребителем жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. Требовать от Потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допуска в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в подпункте "е" пункта 34 «Правил предоставления коммунальных услуг»), в случаях нарушения требований норм технической эксплуатации и пользования помещением, техническими условиями и инструкцией по эксплуатации дома.

3.2.4. Осуществлять **не чаще 1 раза в 3 месяца** проверку правильности снятия Потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, качества содержания жилых и нежилых помещений, состояния инженерного оборудования и систем и сетей.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством РФ, подачу Потребителю коммунальных ресурсов.

3.2.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для обеспечения выполнения Исполнителем необходимых работ.

3.2.7. Самостоятельно (в рамках действующего законодательства РФ) определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.

3.2.8. Принимать необходимые (в рамках действующего законодательства РФ) меры по взысканию задолженности Собственников по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о незаконном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению.

3.2.11. По решению общего собрания собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.) с последующим использованием денежных средств на содержание и ремонт общего имущества, благоустройство прилегающей территории и выполнения других работ в целях создания комфортных условий проживания.

3.2.12. Оказывать Потребителю услуги и выполнять работы, не предусмотренные нормативными документами по эксплуатации и содержанию жилого дома за отдельную плату.

3.2.13. Осуществлять по заявлению Потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3. Потребитель имеет право:

3.3.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.3.2. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем Потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.3.3. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.3.4. Получать от Исполнителя информацию, которую он обязан предоставить Потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора

3.3.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены «Правилами предоставления коммунальных услуг», изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.3.6. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность возникло по вине Исполнителя.

3.3.7. Требовать от представителя Исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в «Правилах предоставления коммунальных услуг» и настоящем Договоре (наряд, приказ, задание Исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.3.8. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен

многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.3.9. Требовать от Исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.3.10. Требовать от Исполнителя совершения действий по техническому обслуживанию индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета, принятым Исполнителем на гарантийное обслуживание.

3.3.11. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

3.3.12. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме, не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.3.13. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном нормами действующего законодательства РФ порядке.

3.3.14. Контролировать выполнение Исполнителем (Управляющей организацией) ее обязательств по настоящему Договору.

3.3.15. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.3.16. Выступать инициатором проведения внеочередных собраний собственников.

3.3.17. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг» и настоящим Договором.

3.3.18. В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О защите Персональных данных» Потребитель дает согласие Исполнителю на обработку персональных данных, а также право предоставлять третьим лицам (расчетно-кассовый центр, УФМС, с письменного запроса государственным надзорным и контролирующим органам, органам местного самоуправления) следующие сведения : фамилию, имя, отчество; паспортные данные, год рождения, адрес места жительства, номер домашнего и мобильного телефонов и иные сведения, составляющие персональные сведения Потребителя.

3.4. Потребитель обязан:

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

3.4.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя или в иную службу, указанную Исполнителем.

3.4.3. Ежемесячно снимать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета в **период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.**

3.4.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.4.5. Обеспечивать за свой счет проведение проверок установленных за счет Потребителя индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.4.6. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем время, **но не чаще 1 раза в 3 месяца**, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.4.7. Допускать Исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Потребителем Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, **но не чаще 1 раза в 3 месяца.**

3.4.8. Информировать Исполнителя 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 или общим (квартирным) прибором учета.

3.4.9. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, содержание и ремонт, прочие платежи, установленные действующим законодательством РФ и (или) решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома соразмерно своей доле в праве общей собственности.

3.4.10. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ, правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда», Постановлением правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 «Правила пользования жилыми помещениями», прочими нормативно-правовыми актами РФ, инструкцией по эксплуатации жилого дома и техническими условиями.

3.4.11. Поддерживать (содержать) собственное помещение в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей и других Собственников, правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом Собственников и придомовой территорией. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, осуществлять за свой счет.

3.4.12. Участвовать в ежегодном собрании Собственников многоквартирного дома в соответствии Жилищным кодексом РФ.

3.4.13. В случае длительного отсутствия в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.4.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.4.15. Исполнять в полном объеме решения общего собрания Собственников помещений жилого дома.

3.4.16. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе настоящим Договором.

3.5. Потребитель не вправе:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Потребителей в выданных на руки «Инструкции по эксплуатации», технических условиях (регламенте).

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления, горячего водоснабжения и воды из системы холодного водоснабжения без разрешения Исполнителя.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, оборудовать теплые полы, обогреваемые теплоносителем из системы отопления или горячего водоснабжения.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия, либо будет нарушено теплоснабжение других помещений.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование Потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Производить переустройство, перепланировку помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством РФ.

4. Платежи по договору

4.1. Плата за содержание общего имущества и коммунальные платежи взимаются с момента подписания акта приема-передачи квартиры Собственнику.

4.2. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Оплата Потребителем услуг по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение,

водоотведение, отопление и электроснабжение (в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносится плата за коммунальные услуги, предоставленные Потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плата за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды));

- плата на содержание персонала дежурных администраторов, выполняющих функции контроля работы систем жизнеобеспечения многоквартирного жилого дома (насосная, индивидуальный тепловой пункт, системы автоматической пожарной сигнализации и управления эвакуацией людей при пожаре, станции повышения давления воды в пожарном водопроводе), ограничения доступа сторонних граждан в подъезды дома и автотранспорта на прилегающую территорию, видеонаблюдения;

- иные платежи, в случае принятия решения на общем собрании собственников.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для Потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов) в соответствии с требованиями «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и (или) совета дома и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае непринятия решения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном жилом доме размер платы за содержание и ремонт определяется на основании действующего Постановления Администрации г. Нижнего Новгорода.

4.6. Срок внесения платежей в кассу или на расчетный счет Исполнителя Потребителем - **до 10 числа месяца следующего за расчетным**, на основании платежных документов, представляемых Потребителю Исполнителем не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Не использование Потребителями (Собственниками) и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном правительством Российской Федерации.

4.9. В случае изменения размера платы за жилое помещение и тарифов на коммунальные услуги Исполнитель извещает об этом Потребителя не позднее, чем за 5 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере. Уведомление/извещение об изменении размера платы за жилое помещение и тарифов на коммунальные услуги, размещенные Исполнителем на оборотной стороне квитанции на оплату ЖКУ, является офертой, а действия Потребителя по оплате данной квитанции в соответствии со ст.438 ГК РФ являются акцептом.

5. Изменение договора и разрешение споров, ответственность

5.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме работа Управляющей организации (Исполнителя) признается неудовлетворительной, Управляющей организации (Исполнителю) выносится предупреждение и устанавливается срок для улучшения работы.

5.3. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Потребителя (Собственника) взимается пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.4. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией (Исполнителем) своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;

- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не несет ответственности, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

- по соглашению Сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.2. После расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – Администрации Сормовского района г. Нижнего Новгорода.

7. Организация общего собрания

7.1. Любой Собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения внеочередного собрания Собственников помещений Управляющей организации. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет Собственник – инициатор его созыва.

7.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ в компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес

Исполнитель _____

Потребитель _____

Стр. 8 из 16

Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников месте.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий Договор действует с момента его заключения Сторонами сроком на 5 (пять) лет и по окончании данного срока считается продленным на такой же срок, если общим собранием Собственников помещений не было принято решение о смене способа управления.

8.2. Договор, может быть, расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего договора.

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр находится у Управляющей организации, второй и третий у председателя Совета дома.

9.2. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью. В случае если одной из Сторон не подписаны приложения, настоящий Договор является ничтожным.

10. Реквизиты сторон

<i>«Исполнитель» (Управляющая организация)</i>	<i>«Потребитель» (Собственник)</i>

**Примерный перечень общедомового имущества в многоквартирном доме
г. Н. Новгород, ул. Белозерская, 4**

№ п/п	Наименование, технические характеристики
1	Межквартирные лестничные площадки, лифтовые холлы
2	Лестницы подъездные и приподъездные, переходные площадки
3	Лифтовые шахты, лифтовые кабины, лифтовое оборудование
4	Коридоры (внутриподъездные)
5	Технический этаж (над помещениями 17-го этажа)
6	Технический подвал
7	Мусоропровод
8	Крыши
9	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома
10	Индивидуальный тепловой пункт
11	Насосная станция
12	Земельный участок с элементами благоустройства
Инженерное оборудование	
1	Оборудование ИТП.
2	Трубопроводы: ХВС, ГВС, отопления, канализации.
3	Отопительные приборы.
4	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя).
5	Запорная и регулирующая арматура.
6	Оборудование насосной станции бытового и пожарного водоснабжения с приборами КИП, общедомовые приборы учета.
7	Сети наружной и ливневой канализации.
8	Участок наружных тепловых сетей от ТК-8 до вводных задвижек подающего и обратного трубопроводов в ИТП.
9	Оборудование электрощитовой. Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств электроснабжения, начиная с входных зажимов питающих кабелей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления. Общедомовые приборы учета электрической энергии, смонтированные в ТП 3322, электрощитовой за исключением квартирных.
10	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей (исключая внутриквартирные сети).
11	Этажные электрические щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии.
12	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 подвале, чердаке, техническом этаже, подсобных помещениях, встроенных в здание помещениях, сигнальные крышные.
13	Силовые и осветительные установки, автоматизации тепловых пунктов и других помещений.
14	Электрические установки систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.
15	Системы принудительной приточно-вытяжной вентиляции и дымоудаления.
18	Системы АПС, СОУЭП.
19	Система коллективного ТВ, включая антенное хозяйство, усилители сигнала, тачпанели, разветвители, кабельные линии.
«Исполнитель» (Управляющая организация)	
<u>Общество с ограниченной ответственностью</u> «_____»	
Генеральный директор _____ / _____ /	_____ / _____ /
«Потребитель» (Собственник)	

**Примерный перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,
оплата, которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений**

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых (внутренних и наружных в границах балансовой и эксплуатационной ответственности) инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание, чистка колодцев бытовой и ливневой канализации, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств и проводки, слаботоочных сетей.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции.
10. Осмотр пожарной сигнализации, системы управления эвакуацией при пожаре и средств тушения в многоквартирных домах.
11. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
12. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, коллективного ТУ, системы «Домофон», принудительной приточно-вытяжной вентиляции и дымоудаления,
13. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции, лифтов, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и эвакуации людей при пожаре, общедомового оборудования кабельного ТУ, телефонной связи и ИНТЕРНЕТ.
14. Очистка и промывка водопроводных кранов, грязевиков, фильтров грубой очистки внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
15. Гидропневматическая промывка и опрессовка (испытание) внутридомовых инженерных систем отопления, ревизия и ремонт запорной и регулирующей арматуры.
16. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.
17. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).
18. Удаление с крыш снега и наледей.
19. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
20. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
21. Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз, вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.
22. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
23. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
24. Поливка тротуаров и замощенной территории, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
25. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - утепление чердачных перекрытий;
 - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
 - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
 - утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования;
 - замена разбитых стекол и окон дверей помещений общего пользования;
 - консервация поливочных систем;
 - проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 - ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
 - ремонт и укрепление входных дверей, установка пружин и доводчиков.
26. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома в эксплуатации в весенне-летний период:
 - укрепление водосточных, колен, воронок;
 - расконсервирование и ремонт поливочной системы;
 - снятие/установка пружин на входных дверях в подъезды, регулировка доводчиков;

- ремонт оборудования (малых архитектурных форм) детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- ремонт просевших отмосток, пешеходных дорожек.

27. Санитарное содержание придомовых территорий:

27.1. Уборка в зимний период:

- подметание свежеснегавпавшего снега – 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 2 раза в сутки;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

27.2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 2 раза в сутки;
- промывка урн – 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений (в жаркий период при отсутствии атмосферных осадков) – 2 раза в

сутки;

- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;
- протирка указателей – 5 раз в год.

27.3. Санитарное содержание лестничных клеток:

27.3.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- - нижних трех жилых этажей – 4 дня в неделю;
- выше третьего жилого этажа – 2 раза в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю.

27.3.2. Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц.

27.3.3. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 1 раз в неделю.

27.3.4. Мытье окон в подъездах - 2 раза в год.

27.3.5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков; слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год.

27.3.6. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

27.4. Обслуживание мусоропроводов:

27.4.1. Профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц.

27.4.2. Мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – один раз в месяц.

27.4.3. Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников – 6 дней в неделю.

27.4.4. Устранение засоров – по мере необходимости.

«Исполнитель» (Управляющая организация)	«Потребитель» (Собственник)
<u>Общество с ограниченной ответственностью</u> « _____ » Генеральный директор _____ / _____ /	_____ / _____ /

Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений.

6. Лестницы, балконы, переходные площадки, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Центральное отопление

Установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, индивидуального теплового пункта, общедомовых узлов учета тепловой энергии.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилом здании, узлы учета общедомового водопотребления.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения, здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

13. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

14. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

15. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеро-мусоросборников.

«Исполнитель» (Управляющая организация)	«Потребитель» (Собственник)
Общество с ограниченной ответственностью «_____»	_____ / _____ /
Генеральный директор _____ / _____ /	

к ДОГОВОРУ № 4 /___ управления многоквартирным домом № 4
по адресу: г.Нижний Новгород, ул.Белозерская
и предоставления коммунальных услуг
от «___» _____ 2015 года

Примерный перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией.

1. По настоящему договору Исполнитель (Управляющая организация) обеспечивает Потребителю (Собственнику) предоставление следующих коммунальных услуг:

1.1. Холодное водоснабжение.

1.2. Горячее водоснабжение (приготовление горячей воды с использованием общедомового оборудования ИТП и регулировка его качественных параметров).

1.3. Водоотведение.

1.4. Электроснабжение.

1.5. Отопление (с использованием общедомового оборудования индивидуального теплового пункта, регулировка его качественных параметров).

Исполнитель (Управляющая организация) **приступает** к предоставлению коммунальных услуг Потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая организация **прекращает** предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

«Исполнитель» (Управляющая организация)	«Потребитель» (Собственник)
<p>Общество с ограниченной ответственностью «_____»</p> <p>Генеральный директор _____ / _____ /</p>	<p>_____ / _____ /</p>

Границы балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон

<i>1. Инженерное оборудование, системы и сети холодного и горячего водоснабжения</i>	
Границей балансовой и эксплуатационной ответственности Исполнителя и Потребителя считать резьбовое соединение выпуска внутриквартирного отсекающего крана, установленного перед счетчиком воды.	
Исполнителю принадлежат на правах управления общим имуществом дома, эксплуатируются и обслуживаются все инженерное оборудование, системы и сети от границы балансовой и эксплуатационной ответственности между ресурсоснабжающей организацией и Исполнителем до установленной границы между Исполнителем и Потребителем .	Потребителю принадлежат на праве собственности, эксплуатируются и обслуживаются все внутриквартирное оборудование, системы и сети, расположенные за установленной границей.
<i>2. Инженерное оборудование, системы и сети канализации</i>	
Границей балансовой и эксплуатационной ответственности Исполнителя и Потребителя считать приемные воронки отводов (тройников) сети внутридомовой бытовой канализации выведенных в помещения санитарного назначения и кухню.	
Исполнителю принадлежат на правах управления общим имуществом дома, эксплуатируются и обслуживаются все инженерное оборудование, системы и сети наружной, ливневой и внутридомовой канализации от границы балансовой и эксплуатационной ответственности между ресурсоснабжающей организацией и Исполнителем до установленной границы между Исполнителем и Потребителем .	Потребителю принадлежат на праве собственности, эксплуатируются и обслуживаются все внутриквартирное оборудование, системы и сети, расположенные за установленной границей.
<i>3. Инженерное оборудование, системы и сети отопления</i>	
5.3.1. В помещениях, в которых Потребителем (Собственником) внесены изменения в существующую проектом систему отопления (внутри помещения произведена замена отопительных приборов, запорной и (или) регулирующей арматуры и т.п.): Границей балансовой и эксплуатационной ответственности Исполнителя и Потребителя считать соединения на подающем и обратном трубопроводах до установленных Потребителем отопительных приборов и (или) запорной (регулирующей) арматуры.	
Исполнителю принадлежат на правах управления общим имуществом дома, эксплуатируются и обслуживаются все инженерное оборудование, системы и сети отопления от границы балансовой и эксплуатационной ответственности между ресурсоснабжающей организацией и Исполнителем до установленной границы между Исполнителем и Потребителем .	Потребителю принадлежат на праве собственности, эксплуатируются и обслуживаются все внутриквартирное оборудование, системы и сети, расположенные за установленной границей.
5.3.2. В помещениях, в которых нет изменений существующей системы отопления и (или) замены отопительных приборов: Граница балансовой и эксплуатационной ответственности не устанавливается.	
Исполнителю принадлежат на правах управления общим имуществом дома, эксплуатируются и обслуживаются все инженерное оборудование, системы и сети отопления от границы балансовой и эксплуатационной ответственности между ресурсоснабжающей организацией и Исполнителем включая запорную, регулирующую арматуру и приборы отопления.	Внутриквартирная система отопления, регулирующая и запорная арматура, отопительные приборы являются общим имуществом многоквартирного жилого дома. При демонтаже и (или) замене оборудования, внесении изменений в исполненную систему все демонтированное оборудование должно быть сдано Исполнителю.
<i>4. Инженерное оборудование, системы и сети электроснабжения</i>	
Границей балансовой и эксплуатационной ответственности Исполнителя и Потребителя считать клемные соединения оконечников вводной кабельной линии электроснабжения от этажного щита в электросчетчик.	
Исполнителю принадлежат на правах управления общим имуществом дома, эксплуатируются и обслуживаются все инженерное оборудование, системы и сети электроснабжения от границы балансовой и эксплуатационной ответственности между ресурсоснабжающей организацией и Исполнителем до установленной границы между Исполнителем и Потребителем .	Потребителю принадлежат на праве собственности, эксплуатируются и обслуживаются все внутриквартирное оборудование, системы и сети электроснабжения, расположенные за установленной границей.

5. Инженерное оборудование, системы и сети коллективного ТВ

Границей балансовой и эксплуатационной ответственности Исполнителя и Потребителя считать соединения группового разветвителя в этажном щите.

Исполнителю принадлежат на правах управления общим имуществом дома, эксплуатируются и обслуживаются все инженерное оборудование, системы и сети коллективного ТВ смонтированной в доме до установленной границы между **Исполнителем** и **Потребителем**.

Потребителю принадлежат на праве собственности, эксплуатируются и обслуживаются все внутриквартирное оборудование, системы и сети коллективного ТВ, расположенные за установленной границей.

6. Инженерное оборудование, системы и сети кабельного ТВ, ИНТЕРНЕТ, IP-телефонии

Границей балансовой и эксплуатационной ответственности Исполнителя и Потребителя считать соединения группового разветвителя в этажном щите.

Исполнителю принадлежат на правах управления общим имуществом дома, эксплуатируются и обслуживаются все инженерное оборудование, системы и сети кабельного ТВ, ИНТЕРНЕТ, IP-телефонии смонтированной в доме до установленной границы между **Исполнителем** и **Потребителем**.

Потребителю принадлежат на праве собственности, эксплуатируются и обслуживаются все внутриквартирное оборудование, системы и сети кабельного ТВ, ИНТЕРНЕТ, IP-телефонии расположенные за установленной границей.

7. Инженерное оборудование, системы и сети «Домофон»

Границей балансовой и эксплуатационной ответственности Исполнителя и Потребителя считать соединения группового разветвителя в щите управления.

Исполнителю принадлежат на правах управления общим имуществом дома, эксплуатируются и обслуживаются все инженерное оборудование, системы и сети «Домофон» смонтированной в доме до установленной границы между **Исполнителем** и **Потребителем**.

Потребителю принадлежат на праве собственности, эксплуатируются и обслуживаются все внутриквартирное оборудование, системы и сети «Домофон», расположенные за установленной границей.

8. Инженерное оборудование, системы и сети АПС, СОУЭП

Границей балансовой и эксплуатационной ответственности Исполнителя и Потребителя считать соединения шлейфов в групповом этажном щите.

Исполнителю принадлежат на правах управления общим имуществом дома, эксплуатируются и обслуживаются все инженерное оборудование, системы и сети АПС, СОУЭП смонтированной в доме до установленной границы между **Исполнителем** и **Потребителем**.

Потребителю принадлежат на праве собственности, эксплуатируются и обслуживаются все внутриквартирное оборудование, системы и сети АПС, СОУЭП, расположенные за установленной границей.

«Исполнитель» (Управляющая организация)	«Потребитель» (Собственник)
Общество с ограниченной ответственностью « _____ »	
Генеральный директор _____ / _____ /	_____ / _____ /