

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПАВЛО-СЛОБОДСКОЕ
«ПАВЛО-СЛОБОДСКОЕ
РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА»**

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1

по адресу: Московская область, Истринский район, с. Павловская Слобода,

ул. _____, дом _____

Московская область
Истринский район

«_____» _____ 20__ г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № ____ от _____ 2015 г. (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и МУП «Павло-Слободское РЭП ЖКХ» в лице директора Лукьянова Александра Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.4. Санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.5. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. № 491.

1.6. Перечень работ по санитарно-техническому содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также сроки устранения аварийных ситуаций и неисправностей, определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.7. Работы по текущему ремонту общего имущества, не входящие в перечень (Приложение № 2) определяются на общем собрании собственников, согласовываются с Управляющей организацией и выполняются за счет Собственников и (или) средств Управляющей организации при имеющейся финансовой возможности.

1.8. Работы по капитальному ремонту осуществляются в плановом порядке, определяемом Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта». Дефектные ведомости для

осуществления работ по капитальному ремонту составляются Управляющей организацией и передаются в ФКР.

1.9. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.10. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.12. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения.

1.13. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.14. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.15. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования к предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.4. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для

исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.5. Выдавать платежные документы, копии финансового лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством, безвозмездно.

3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников.

3.1.7. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.8. Информировать Собственников об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества.

3.1.9. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, ликвидации аварий.

3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Государственная жилищная инспекция, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год.

Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах.

3.2.4. Произвести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с увеличением расходов, изменением цен на материалы и другие составляющие затрат, но не чаще одного раза в год.

3.2.5. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.6. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.7. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг.

3.2.10. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.11. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. В согласованные с Управляющей организацией сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.1.3. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.4. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.5. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) бухгалтеру (лично или по телефону **8 (498) 319-94-34**), с помощью электронной почты Управляющей организации (jkh.sloboda@yandex.ru) или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период 24-26 числа текущего месяца.

4.1.6. Один из Собственников (инициатор общего собрания собственников помещений) вправе обратиться к Управляющей организации с предложением об организации общего собрания Собственников и документировании результатов его проведения (при условии наличия решения общего собрания собственников помещений о несении расходов на организацию и документировании результатов таких собраний).

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Производить оплату за жилое помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.7. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.8. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

4.2.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (*тел. 8 (498) 319-94-28*).

4.2.11. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.2.12. Утеплять помещение при подготовке к зимней эксплуатации.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь помещений.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется калькуляцией, состоящей из статей затрат, согласовывается регулирующим органом и утверждается Советом депутатов органом местного самоуправления.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается сроком на один год и может быть индексирован не чаще, чем один раз в год.

5.5. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.6. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией, либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

Холодное водоснабжение.

Горячее водоснабжение.

Водоотведение.

Теплоснабжение.

5.8. Информацию об изменении тарифов Управляющая организация размещает на информационных стендах и на своем сайте <http://www.99436.ru/>.

5.9. Размер платы для Собственников за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

6. Ответственность Сторон

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.3. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- необеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его утверждения Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом и вступает в силу с «_____» _____ 2015 г. и действует до «_____» _____ 2020 г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, а также по решению суда.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

8.4. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

В случае расторжения договора ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией в порядке, предусмотренном п. 30 Постановления

Правительства от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» договор управления в части предоставления коммунальных услуг прекращает свое действие.

9. Прочие условия

9.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.5. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного Собственниками лица, второй – в Управляющей организации. Копии настоящего договора предоставляются Собственникам помещений уполномоченным ими лицом.

9.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.8. Подробную информацию о работе Управляющей организации, включая режим работы, финансовую деятельность и многое другое можно узнать на сайте организации <http://www.99436.ru/>.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

МУП «Павло-Слободское РЭП ЖКХ»

143581, Московская область, Истринский район, с. Павловская Слобода,

ул. Дзержинского, д. 4, тел. 8 (498) 319-94-28, 319-94-36, 319-94-45

ОГРН 1025001823373, ИНН 5017031077, КПП 501701001

Р.сч. 40702810040440102091 в Сбербанке России ОАО г. Москва,

БИК 044525225, кор.сч. 30101810400000000225

Директор _____ Лукьянов А.Д.

Собственники:

143581, Московская область, Истринский район, с. Павловская Слобода,

ул. _____, д. _____

Уполномоченное лицо _____

Утвержден Постановлением Главы
Истринского муниципального района
от 06.12.2007 г. № 4167/12

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОМУ СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества

- 1.1. Технические осмотры жилых домов.
- 1.2. Профилактические работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации: промывка систем (при необходимости с опрессовкой), ревизия арматуры, работы по утеплению домов.
- 1.3. Текущий ремонт конструкций дома (за исключением косметического ремонта): остекление, укрепление рам, ремонт дверей подъездов (кроме металлических дверей с домофонами); запорных устройств подвала и чердака; устранение небольших протечек кровли, не требующих капитального ремонта и других дефектов строительных конструкций и элементов, которые могут привести к дальнейшему разрушению.
- 1.4. Текущий ремонт и техническое обслуживание общедомовых инженерных систем: холодного и горячего водоснабжения (без поквартирных узлов учета), отопления, водоотведения.
- 1.5. Содержание вентиляционных и дымовых каналов, систем пожаротушения и пожарной сигнализации (при их наличии), системы защиты от коррозии, элементов автоматики тепловых узлов и насосных установок.
- 1.6. Текущий ремонт и техническое обслуживание общедомовой системы электроснабжения (без поквартирных электросчетчиков), работе по проверке заземляющих устройств и измерение сопротивления изоляции.
- 1.7. Аварийное обслуживание по заявкам жильцов систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения.
- 1.8. Технические обследования жилых помещений и их инженерных систем по фактам заливов и других нарушений, приводящих к ухудшению работы общедомовых систем и строительных конструкций, составление актов заливов (по заявлениям собственника/нанимателя), предписаний по выявленным нарушениям.
- 1.9. Содержание внутренних водостоков (при их наличии).
- 1.10. Уборка лестничных клеток.
- 1.11. Работа по дезинсекции, дератизации (при необходимости) нежилых помещений.
- 1.12. Освещение лестничных клеток и других мест общего пользования.
- 1.13. Уборка придомовой территории, скашивание газонов, посыпка во время гололеда пешеходных дорожек песком.
- 1.14. Обслуживание и ремонт общедомовых устройств приема телевидения.
- 1.15. Вывоз мусора (с уборкой придомовых контейнерных площадок).
- 1.16. Обслуживание внутридомового газового оборудования.

Примечание: работы выполняются Управляющей организацией самостоятельно либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

2. Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей и выполнения работ по заявкам

Наименование работ	Срок выполнения работ
Устранение неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников и водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	в течение смены
Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов	в течение смены
Проверка исправности канализационных вытяжек	в течение 3-х дней при наличии заявок на неисправность
Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, ликвидация завоздушивания. Устранение течи (ремонт) отопительных приборов и полотенцесушителей (стандартных)	в течение смены
Наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов	в течение 2-х недель после пуска отопления в начале отопительного сезона
Крепление трубопроводов, мелкий ремонт теплоизоляции	в течение 5-ти суток
Устранение неисправностей электротехнических устройств: смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и другого в местах общего пользования	в течение смены
Смена перегоревших электролампочек	в течение 3-х после поступления заявки
Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля	в течение смены
Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в три года
Локализация (прекращение) протечек от неисправности: устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: внутреннего водостока наружного водостока	в течение 2-х суток в течение 5-ти суток
Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и другого, выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей	в течение смены, по мере необходимости
Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	в течение 7-ми суток
Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: в зимнее время в летнее время	в течение смены в течение 3-х суток
Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций, ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных	в течение смены, по мере необходимости

заполнений, расшивка рустов и ремонт расслоившейся штукатурки и верхней части стен, угрожающих обрушением – в местах общего пользования	
Устранение неисправности электроснабжения (короткое замыкание и другое) дома	в течение смены
Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов	в течение смены
Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, ремонт подъездов	в соответствии с решением собрания собственников, за отдельную плату

3. Санитарное содержание подъездов и лестничных клеток

Наименование работ	Периодичность выполнения
Подметание лестничных площадок и маршей нижних этажей	5 раз в неделю
Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Мытье окон	2 раза в год
Уборка площадок перед входом в подъезд, очистка металлической решетки	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках, почтовых ящиков, перил	1 раз в месяц

4. Санитарное содержание придомовой территории

Наименование работ	Периодичность выполнения
Холодный период (с 16 октября по 14 апреля)	
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в день, 5 дней в неделю
Уборка свежеснеговывающего снега	1 раз в день, 5 дней в неделю
Уборка свежеснеговывающего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в день, 5 дней в неделю
Уборка снега в дни сильного снегопада	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в день
Вывоз мусора (с уборкой контейнерных площадок)	по мере накопления контейнеров
Посыпка пешеходных дорожек противогололедными материалами	по мере необходимости
Очистка от наледей и льда	по мере необходимости
Теплый период (с 15 апреля по 15 октября)	
Подметание территории в дни без осадка и в дни с осадками до 2 см	1 раз в день, 5 дней в неделю
Очистка урн от мусора	1 раз в день, 5 дней в неделю
Уборка газонов	1 раз в 2 дня
Выкашивание газонов	2 раза в сезон
Вывоз мусора (с уборкой контейнерных площадок)	по мере накопления
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 дня

Примечание: в случае превышения срока выполнения либо нарушения периодичности работ Собственнику производится перерасчет платы за содержание и ремонт согласно Постановлениям Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».