

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Люберцы

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Товарищество собственников жилья «Комсомольский 12»**, именуемое в дальнейшем «**Товарищество собственников жилья**», в лице председателя правления Батуковой Валентины Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Гр.** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ являющ(ую) \_\_\_\_\_ собственником(ами) \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество собственника / наименование юридического лица)

\_\_\_\_\_ (нежилого(х) помещения(ий), квартир(ы) № \_\_\_\_\_)  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м, на \_\_\_\_\_ этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Люберцы, Комсомольский проспект, дом № 12 (далее – Многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)  
(далее – «Собственник») или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество представителя)  
действующий в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с другой стороны, именуемые далее Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

### 1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме, не являющимися членом товарищества собственников жилья.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

1.3. Собственник – собственник, правообладатель помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

1.4. Помещение – жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении.

1.5. Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, отопление, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

### 2. Предмет Договора

2.1. Товарищество собственников жилья по заданию Собственника, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, город Люберцы, Комсомольский проспект, дом № 12, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома данным договором не регулируются.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в пп. 2.3, 2.4, 2.5, а также в Приложении № 1 настоящего Договора.

2.3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2.4. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин,

тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.

2.5. В состав общего имущества включается внутридомовая система холодоснабжения и отопления, состоящих из стояков, охлаждающих и обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры мест общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.6. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.7. Зоны разграничения ответственности товарищества собственников жилья и Собственника при эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения, питающих электрических сетей на квартиру и систем отопления указаны в Приложении 3 к настоящему Договору.

2.8. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома – Московская область, город Люберцы, Комсомольский проспект, дом № 12;
- б) год постройки – 2009;
- в) этажность – 17;
- г) количество квартир – 320;
- д) общая площадь многоквартирного дома – 25113,5 кв. м.;
- е) общая площадь жилых помещений – 17613,4 кв. м.;
- ж) общая площадь нежилых помещений – 979,2 кв. м.;
- з) общая площадь помещений общего пользования – 3529,3 кв. м.;
- и) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 1992,2 кв.м.;
- к) количество лестниц – 5 шт.;
- л) уборочная площадь лестниц – 978 кв. м.;
- м) уборочная площадь общих межквартирных коридоров – 2248 кв. м.;
- н) уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки и технические подвалы) – 1686,3 кв. м.;
- о) кадастровый номер земельного участка – 50:22:0010109:255.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Товарищество собственников жилья обязано:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Качественно и своевременно оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых указан в Приложении № 2 настоящего Договора.

3.1.3. Предоставлять жилищно-коммунальные, а также иные услуги Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- 1) холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление;
- 2) холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение для содержание общего имущества;
- 3) электроснабжение и отопление мест общего пользования;
- 4) содержание и ремонт помещения;
- 5) содержание и ремонт общего имущества.

3.1.4. Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (водоотведение). Осуществлять контроль качества и количества поставляемых коммунальных услуг, соблюдения условий договоров, их исполнения, а также вести их учет.

3.1.5. Осуществлять ведение бухгалтерской, статистической и иной документации по управлению Многоквартирным домом.

3.1.6. Подготавливать документацию по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонтов общего имущества.

3.1.7. Предоставлять иные услуги на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме и членов товарищества собственников жилья (включая, но, не ограничиваясь, техническое обслуживание системы видеонаблюдения и т.п.).

3.1.8. Принимать от Собственника плату за помещение, а также плату за коммунальные и иные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, товарищество собственников жилья обязано принимать плату за услуги, предусмотренные настоящим Договором, от законных нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.10. Требовать плату за помещение, а также плату за коммунальные и иные услуги от Собственника.

3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, утвержденные действующим законодательством РФ.

3.1.13. Надлежащим образом вести и хранить всю документацию (базы данных), полученную от прежней управляющей компании, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) календарных дней, если иное не установлено действующим законодательством, со дня получения письменного заявления информировать заявителя (Собственника) о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.15. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.16. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, равно как и выполнения работ / предоставления услуг ненадлежащего качества и/или их оказания в сроки, превышающие установленные, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или, если нарушение носит адресный характер – непосредственно затронутого таким нарушением Собственника. Производить перерасчет Собственникам помещений размера платы на сумму невыполнения работ или непредоставления услуг. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.17. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 10-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 (одного) 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 (трех) лет.

3.1.18. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трое суток извещать об этом Собственника путём письменного объявления в специально отведённом для этого месте Многоквартирного дома.

3.1.19. Предоставлять Собственнику (нанимателю) помещения в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником (нанимателем) помещения расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), 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.

3.1.20. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение, пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги, не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов, путем размещения информации в специально отведенных местах.

3.1.21. Вести расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов).

3.1.22. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.1.23. Обеспечить Собственника актуальной информацией об адресах и/или телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.24. Обеспечить по просьбе Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение 3 (трех) рабочих дней со дня письменного обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.25. Обеспечить ввод в эксплуатацию установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, путем опломбирования и составления акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета.

3.1.26. Периодически (не чаще 1 раза в 6 месяцев) производить проверки достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета воды и, при необходимости.

3.1.27. Обеспечить поверку коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.28. Реализовать мероприятия по энергосбережению и энергетической эффективности многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.29. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника, если проведение таких работ объективно необходимо товариществу собственников жилья для целей надлежащего выполнения принятых по настоящему Договору обязанностей, согласовать с ним объем и продолжительность таких работ, время доступа профильного специалиста / мастера в помещение, в том числе, посредством направления ему письменного уведомления о планируемом проведении работ внутри помещения.

3.1.30. По письменному требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов согласно п. 3.1.9 настоящего Договора) производить сверку платы за помещение и иные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

3.1.31. На основании письменной заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника(ов).

3.1.32. Представлять, в объеме, установленном применимым законодательством РФ и настоящим Договором, интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома, при наличии письменного согласия Собственника.

### **3.2. Товарищество собственников жилья вправе:**

3.2.1. Самостоятельно, но в порядке и в объеме, установленным Договором, определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у товарищества собственников жилья, с данными, предоставленными Собственником, проводить, совместно с Собственником, сверку такого рода данных и/или перерасчет размера платы за услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, требовать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Товарищество собственников жилья вправе приостановить или ограничить предоставление оказываемых услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным компаниям, контролируя сроки и качество их выполнения.

3.2.6. В случае потенциального и/или очевидного возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям, жизни и здоровью Собственников помещений, в том числе, при проведении последними ремонтно-строительных работ с нарушением требований безопасности (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей правления товарищества собственников жилья в помещение Собственника с соблюдением требований статьи 3 ЖК РФ, при этом представителями правления товарищества собственников жилья должны соблюдаться следующие требования:

- составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;
- по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.

3.2.7. Требовать от Собственника своевременной замены неработоспособных индивидуальных приборов учета в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2.8. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственником за содержание помещения и коммунальные услуги и иные услуги, товарищество собственников жилья вправе использовать имеющуюся у него информацию о Собственнике в целях взыскания задолженности в порядке и с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.9. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, включающих в себя услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и иных услуг, поданной Собственником в течение 10 (десяти) рабочих дней по окончании расчетного периода в товариществе собственников жилья, считать предоставленные товариществом собственников жилья в расчетном периоде услуги оказанными и принятыми Собственником надлежащего качества и в полном объеме.

3.2.10. Размещать, по решению общего собрания собственников помещений или членов товарищества собственников жилья, соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся общим имуществом Собственников Многоквартирного дома.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание помещения, коммунальные и иные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять в правление товарищества собственников жилья документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать в правление товарищества собственников жилья свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. В случае отказа в допуске в помещение представителей правления товарищества собственников жилья вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.

3.3.4. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры) специалистов и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством.

3.3.5. Соблюдать технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах и правила проживания в многоквартирных домах.

3.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.7. В случае не предоставления Собственником показаний индивидуальных приборов учета либо истечения срока их эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального прибора учета, то плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев. После предоставления Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет, а в случае, если фактический объем потребленных коммунальных ресурсов превысит среднемесячный объем потребления коммунального ресурса, осуществляется доначисление разницы.

3.3.8. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем ресурсоснабжающей организацией и правления товарищества собственников жилья самостоятельно (право контрольного снятия показаний и проверки наличия пломб за правлением товарищества собственников жилья остается).

3.3.9. Уведомлять представителя правления товарищества собственников жилья не позднее 3 (трех) рабочих дней о дате и характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы.

3.3.10. Поверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

3.3.11. Собственник обязан нести бремя содержания помещения с момента его получения по Акту приема-передачи, оформленному в рамках договора на приобретение жилого помещения.

3.3.12. Соблюдать следующие требования:

- содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

- не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы;

- не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

- не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу Многоквартирного дома;

- При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно – эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

- не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с правлением товарищества собственников жилья;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.13. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

3.3.14. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

3.3.15. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения самостоятельно организовывать и оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов, не допуская использование для этих целей контейнера для твердых бытовых отходов.

3.3.16. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).

3.3.17. В случае несоблюдения требований п. 3.3.15 настоящего Договора оплатить на банковский счет товарищества собственников жилья в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного счета товарищества собственников жилья.

3.3.18. Обеспечить доступ при возникновении аварийных ситуаций в свои помещения должностных лиц и представителей правления товарищества собственников жилья, предприятий и организаций, имеющих право осуществлять работы с установками электро-, тепло- и водоснабжения, канализации для проведения ремонтных работ в целях устранения аварий.

3.3.19. Незамедлительно уведомлять правление товарищества собственников жилья об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем направления соответствующей заявки в правление товарищества собственников жилья.

3.3.20. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы товарищества собственников жилья, перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника.

3.3.21. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу Многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу товарищества собственников жилья или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

- разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или товарищества собственников жилья;
- выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся в помещении Собственника;
- производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.22. Предоставлять в правление товарищества собственников жилья в течение 5 (пяти) рабочих дней следующие сведения:

- о смене Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника;
- о заключенных договорах найма/аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков найма/аренды;
- о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения Собственника;
- о регистрации по месту жительства;
- документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением Собственника, на льготы (удостоверение или справку);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, включая временно проживающих, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета.

3.3.23. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

3.3.24. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода приборов учета потребления коммунальных услуг в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения товариществом собственников жилья своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.4. Требовать от товарищества собственников жилья ввести в эксплуатацию и принять к учету установленные в помещении Собственника индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды.

3.4.5. Требовать от товарищества собственников жилья проверки состояния индивидуальных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения представителем правления товарищества собственников жилья от Собственника заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его индивидуального прибора учета.

3.4.6. Получать от правления товарищества собственников жилья акты о не предоставлении или предоставлении услуг по содержанию жилого помещения и коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней по окончании расчетного периода направлять Претензию в правление товарищества собственников жилья о не предоставлении или предоставлении услуг по

содержанию жилого помещения и иных услуг надлежащего качества в расчетном периоде.

3.4.7. Знакомиться с условиями сделок, совершенных правлением товарищества собственников жилья в рамках Договора, в т.ч. их стоимостными условиями.

3.4.8. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 10-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания правлению Товарищества или уполномоченному товариществом лицу не позднее 25-го числа текущего(отчетного) месяца.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующей сметой доходов и расходов товарищества собственников жилья, утвержденной решением членов Товарищества;
- стоимостью коммунальных ресурсов в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего Договора;
- стоимостью иных услуг в соответствии с решением собственников и членов Товарищества собственников жилья.

Размер ставки содержания и ремонта общего имущества ежегодно устанавливается в соответствии со сметой доходов и расходов товарищества собственников жилья, утвержденной решением членов товарищества собственников жилья.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года. При отсутствии квартирных и/или общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5. Расчет стоимости услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и по обращению с ТКО осуществляется в соответствии с тарифами, действующими на момент заключения Договора, и изменяется в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Количество воды, полученной Собственником, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, а при отсутствии индивидуальных приборов учета – исходя из норматива потребления. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических показателей потребления горячей и холодной воды.

4.7. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, объемы потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 (шесть) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 (шести) месяцев, то за фактический период работы прибора учета.

4.8. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.

4.9. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам учета вносится, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления воды.

4.10. Плата за помещение, жилищно-коммунальные и иные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. Плата за помещение, коммунальные и иные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 3.1.22 настоящего Договора, плата за содержание помещения, коммунальные и иные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.12. В выставляемом правлением товарищества собственников жилья платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные и иные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также может указываться суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа, почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (нанимателе) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени отчества физического лица). В платежном документе также указываются сведения о текущих и предыдущих показаниях общедомовых и индивидуальных приборов учета, наименование ресурсоснабжающих организаций предоставляющих коммунальные и иные услуги.

4.13. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельной строке документа.

4.14. Собственники вносят плату за помещение и иные услуги на банковский счет товарищества собственников жилья в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе, выставляемым правлением товарищества собственников жилья.

4.15. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые товариществом собственников жилья услуги и выполняемые работы.

4.16. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.17. При предоставлении услуг по содержанию жилого помещения и иных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за помещение и иные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги правление товарищества собственников жилья применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления РФ.

4.19. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от правления товарищества собственников жилья обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов.

4.20. Услуги товарищества собственников жилья, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.

4.21. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые товариществом собственников жилья по Договору без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения товариществом собственников жилья обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной Претензии, поданной Собственником в правление товарищества собственников жилья в течение 10 (десяти) рабочих дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить в товарищество собственников жилья пени в размере и в порядке, установленном частью 14 и 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. В случае отсутствия в помещении Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг при выявлении правлением товарищества собственников жилья факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, правление товарищества собственников жилья вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. В случае невыполнения Собственником обязательств по оплате за содержание жилого помещения и коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором, правление товарищества собственников жилья вправе ограничить или приостановить предоставление Собственнику коммунальных услуг до полного погашения задолженности, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

## **6. Порядок изменения и расторжения договора**

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. По инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления правление Товарищества собственников жилья о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем правление товарищества собственников жилья должно быть предупреждено не позднее, чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания.

6.1.2. В судебном порядке.

6.1.3. В случае смерти Собственника (со дня его смерти).

6.1.4. В случае принятия решения членами товарищества собственников жилья о ликвидации товарищества собственников жилья или реорганизации путем объединения с другим.

6.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между товариществом собственников жилья и Собственником.

6.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных товариществом собственников жилья затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

### **7. Особые условия**

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

7.2. Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются согласно действующему законодательству.

### **8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

### **9. Срок действия Договора**

9.1. Договор заключен на 5(пять) лет и вступает в действие с момента его утверждения на общем собрании членов товарищества собственников жилья. При отсутствии решения общего собрания членов товарищества собственников жилья о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 9 страницах и содержит 3 приложения.

#### **Приложения:**

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома – 3л.
2. Перечень и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме – 3л.
3. Схемы разграничения ответственности Товарищества собственников жилья и Собственника – 2л.

### **11. Реквизиты сторон**

#### **Собственник:**

Адрес	
Паспорт	
л/с	
телефон	
E-mail	

#### **Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Товарищество недвижимости жилья «Комсомольский 12»:**

Юр. и факт. Адрес:	140074, Московская обл., г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 12
ИНН	5027298062
КПП	502701001
р/с	40703810040000000036
к/с	30101810145250000411
БИК	044525411

### **12. Подписи Сторон**

«Председатель правления»

«Собственник»

\_\_\_\_\_/Батукова В.Н./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:**

**г. Люберцы, Комсомольский проспект, дом № 12**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>I. Помещения общего пользования</b>		
Межквартирные и лифтовые холлы лестничные площадки	Количество – 80 шт. Площадь пола – 1292 кв. м Материал пола – ж/бетон	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено.
Лестницы	Количество лестничных маршей – 185 шт. Материал лестничных маршей – ж/бетон Материал ограждения – сталь Материал балясин – ПВХ Площадь – 1040,5 кв. м.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта и замены не выявлено.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 10 шт. - ЦЛЗ – 10 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта и замены не выявлено.
Коридоры (в офисах 1 этажа)	Количество – 4 шт. Площадь пола – 979,2 кв. м Материал пола – ж/бетон	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта и замены не выявлено.
Технические этажи	Количество – 1 шт. Площадь пола – 1670 кв. м Материал пола – ж/бетон	Санитарное состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта и замены не выявлено.
Чердаки (нет)	Количество – 0 шт. Площадь пола – 0 кв. м	Нет
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 1678,5 кв. м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. Канализация бытовая и ливневая; 2. Вентиляция; 3. Слабые токи; 4. Электрика; 5. Отоплением, ХВС и ГВС Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Тепловой узел 2. Водомерный узел; 3. Системы ГВС, ХВС, СО, ливневые, канализационные системы 4. ОЗДС	Санитарное состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта и замены не выявлено.
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/бетонный	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 5 шт. Площ. стен в подъездах – 9358,5 кв. м Материал отделки стен – водоэмульсионная краска Площадь потолков – 3119 кв. м Материал отделки потолков – водоэмульсионная краска Площадь стен лестницы – 2932 кв. м Площадь потолков лестницы – 977,5 кв. м	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта и замены не выявлено.
Наружные стены, фасад	Материал – ж/бетонные панели с декоративной отделкой Наружные стены - Площадь - 25113,5 кв. м	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта и замены не выявлено.

Цоколь	Материал - Ж/бетонные Площадь - 102 кв. м	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта и замены не выявлено.
Перекрытия	Количество этажей - 85 Материал – ж/бетон Площадь – кв. м.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли – Мягкая Материал кровли – Безрулонномастичная Площадь кровли – 1372,3 кв. м	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения МОП - 288 шт. из них: деревянных - 270 шт. металлических – 18 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 320 шт. из них деревянных – 320 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
<b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 10 шт. В том числе: грузовых – 5 шт. пассажирских – 5 шт. Марки лифтов – ЦЛЗ Грузоподъемность: 630 кг – 5 шт.; 400 кг – 5 шт. Площадь кабин: 2,6 кв. м. – 5 шт.; 1, 1 кв. м. – 5 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Мусоропровод	Количество – 5 шт. Длина ствола – 52 м Количество загрузочных устройств – 80 шт.	Состояние неудовлетворительное. Не эксплуатируется.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 6 шт Материал вентиляционных каналов – ж/бетон Протяженность вентиляционных каналов – 312 м	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Водосточные желоба/водосточные трубы	Тип водосточных желобов и водосточных труб – сталь Протяженность водосточных труб - 312 м	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество 2 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Светильники	Количество – 149 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют.
Системы дымоудаления	Количество - 5 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют.
Внутренние сети электроснабжения	Длина – м	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: Ду100 сталь	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: 124 Кранов, клапанов.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Радиаторы	Материал и количество – 175 шт., сталь	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Полотенцесушители	Материал и количество – 320 шт.	
Трубопроводы холодной и горячей воды	Диаметр -32, материал- сталь; протяженность – 1440 м	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Трубопроводы отопления в жилых помещениях	Диаметр Ду 20, материал –сталь протяженность- L=	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: здвижек –10 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта,

	Кранов - 390 шт. Кранов-фильтр - шт.	замены не выявлено
Приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Водосчетчики – 1 шт. ТБН РМ-5 №413164; 2. Теплосчетчики – 2 шт. ВИСТ № 120221; 120226; 3. Эл. счетчики - 14 шт. Меркурий 230 з/н 09915093; 09928968; 09914869; 04377707; 09914865; 09915169; 09914867; 08222080; 04384175; 16771014; 16778729; 1677840; 15986460; 16867260	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Сигнализация	Вид сигнализации: звуковая	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: ПХВ – 1500 п.м. Диаметр, материал и протяженность: Ду 108; L-1215 п.м. Диаметр, материал и протяженность: Ду 56; L-740 п. м.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 2 шт.; «С»	Состояние удовлетворительное.
<b>IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома</b>		
Общая площадь	земельного участка – 1992,5 кв. м. в том числе площадь застройки - асфальт – грунт – газон –	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Зеленые насаждения	деревья – шт. кустарники - шт.	
Элементы благоустройства	Малые архитектурные форм: Ограждения – м Скамейки – 8 шт.	
Ливневая сеть	Люки – 5 шт. Приемные колодцы – 5 шт. Ливневая канализация: закрытого типа Материал – Чугун Протяженность – 60	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Система видеонаблюдения	Видеонаблюдение в составе: Видеорегистратор HiWatch DS-N208P – 2 шт.; IP-камера HiWatch DS-I202 (2.8 мм) – 10 шт.; IP-камера HiWatch DS-I200 (2.8 мм) – 5 шт.; Монитор 40" (1920x1080) – 1 шт.; Накопитель HDD 1Тб SATA – 2 шт.; РОЕ-коммутатор DS-3E0109-E/M – 1 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено
Автоматически запирающее устройство дверей подъездов «Домофон»	Марка – «Цифрал ИНТЕЛ» Количество – 5 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют. Элементов, требующих ремонта, замены не выявлено

«Председатель правления»

«Собственник»

\_\_\_\_\_  
/Батукова В.Н./

**ПЕРЕЧЕНЬ, ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ**  
**по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме адресу:**

**г. Люберцы, Комсомольский проспект, дом № 12**

***I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома***

1. Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
2. Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей, ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

***II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период***

1. Снятие пружин (доводчиков) на входных дверях.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт просевших отмосток.
5. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости).

***III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период***

1. Утепление оконных и дверных проемов.
2. Замена разбитых армированных стекол дверей.
3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
7. Замена разбитых стекол, окон и дверей вспомогательных помещений.
8. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях.
9. Ремонт и укрепление входных дверей.

***IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров***

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Прочистка внутренней канализации.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

***V. Прочие работы***

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Регулировка и наладка систем вентиляции и дымоудаления.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
5. Подготовка зданий и придомовой территории к праздникам.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

7. Удаление с крыш снега и наледей.
8. Очистка кровли от мусора и грязи.
9. Дератизация и дезинфекция подвалов.
10. Уборка придомовой территории от снега и обработка тротуаров антигололедными материалами в зимнее время.
11. Уборка и очистка придомовой территории.
12. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
13. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.
14. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
15. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в стенах), заделка и восстановление архитектурных элементов.
16. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
17. Ремонт / усиление элементов стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
18. Смена и восстановление, включая окраску, отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
19. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
20. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
21. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в т.ч. в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
22. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции в случае аварии.
23. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, детских, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

### **Периодичность и стоимость работ:**

Наименование (виды) работ и услуг	Периодичность выполнения работ
<i><b>Содержание помещений общего пользования</b></i>	
Влажное подметание и мытье полов помещений общего пользования до 2-го этажа	7 раз в неделю
Влажное подметание и мытье полов помещений общего пользования выше 2-го этажа	1 раза в неделю/1 раз в месяц
Влажное подметание и мытье пола кабины лифта	7 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раза в месяц
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
Мытье окон	2 раза в год
Уборка чердачного и подвального помещений	2 раза в год
<i><b>Уборка придомовой территории</b></i>	
Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
Уборка мусора с газона	1 раз в двое суток
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в сутки
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1 раз в 2 часа во время снегопада
Полив тротуаров	3 раза в теплый период
Полив газонов	1 раз в двое суток
Стрижка газонов	2 раз в месяц
Подрезка деревьев и кустов	2 раз в год
Уборка отмостков	1 раз в неделю
Уборка приямков	1 раз в месяц
Очистка и окраска детских площадок, элементов благоустройства	1 раза в год

Ликвидация наледи	1 раз в двое суток во время гололеда
<i><b>Дератизация</b></i>	По мере необходимости
<i><b>Содержание лифта</b></i>	Ежедневно
<i><b>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b></i>	
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
Ремонт просевшей отмостки	по мере необходимости
Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости
Утепление и прочистка дымоventилиационных каналов	1 раз в год
Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданиях	1 раз в год
Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок	1 раз в год
<i><b>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b></i>	
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
Прочистка засоренных вентиляционных каналов	1 раз в год
Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах	6 раз в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, укрепление электропроводки	4 раза в год
Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год
Прочистка канализационного лежака	1 раз в год
Технический осмотр и мелкий ремонт оборудования	По мере необходимости
<i><b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b></i>	
<i><b>Содержание и ремонт общего имущества</b></i>	
<i><b>Управление многоквартирным домом</b></i>	

Примечания:

1. Цель осмотров - выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

В процессе осмотра ведется наладка инженерного оборудования, и исправляются выявленные неисправности и дефекты.

2. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период выполняются в период с 1 января по 25 апреля.

3. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период с 1 мая по 15 октября.

4. Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

5. Перечень и периодичность работ могут быть изменены в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

«*Председатель правления*»

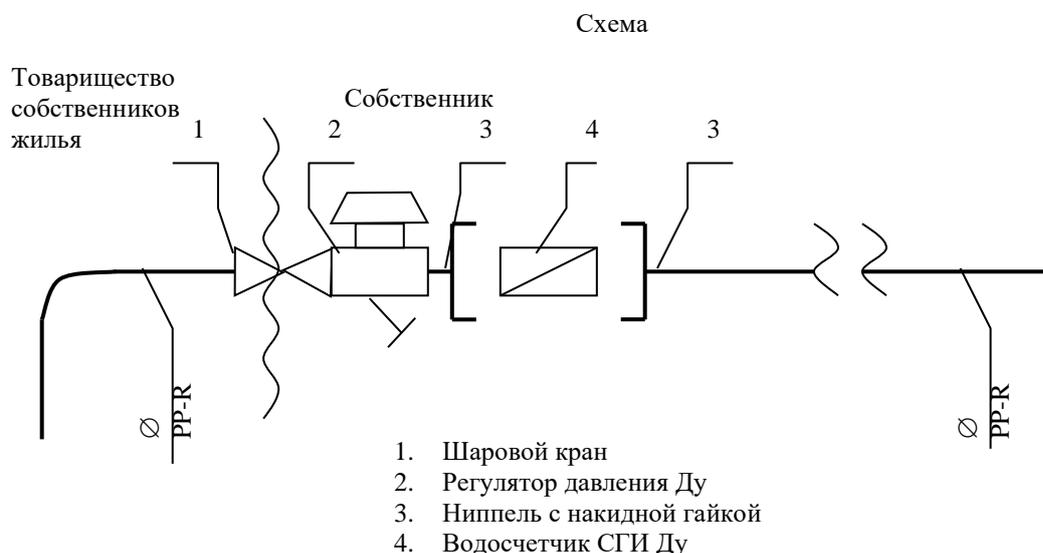
«*Собственник*»

\_\_\_\_\_/Батукова В.Н./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### Схемы разграничения ответственности Товарищества собственников жилья и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.



В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Товарищество собственников жилья несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

3) При эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Товарищество собственников жилья не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с правлением Товарищества собственников жилья.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

*«Товарищество собственников жилья»*

*«Собственник»*

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_