

Договор № _____
об оказании коммунальных услуг, содержании и ремонте
общего имущества в многоквартирном доме

г. Москва

« ____ » _____ 201_ г.

_____,
далее именуем _____ Владелец, в лице _____,
действующ _____ на основании _____, с одной стороны, и
Товарищество собственников жилья «Березовая роща, 12», далее именуемое Исполнитель, в лице
председателя правления Горбатова Евгения Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой
стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о
нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В Договоре Стороны используют следующие термины и определения:

- 1.1. Объект – многоквартирный дом с подземным гаражом-автостоянкой, расположенный по адресу:
г. Москва, проезд Березовой Рощи, дом 12.
- 1.2. Помещение – квартира № _____, расположенная на _____ этаже Объекта и
принадлежащая Собственнику на праве собственности.
Общая площадь Помещения (площадь отапливаемых помещений) – _____ кв.м.
Право собственности Собственника на Помещение подтверждается Свидетельством о
государственной регистрации права от _____.____.20____ (бланк _____), выданным
Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Москве.
Количество лиц, постоянно проживающих в Помещении – _____ человек(а).
- 1.3. Общее имущество – имущество, принадлежащее собственникам помещений Объекта на праве
общей долевой собственности. Состав Общего имущества определяется в соответствии со
статьёй 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 1.4. Территория Объекта – земельный участок, на котором расположен Объект.
- 1.5. Места общего пользования – помещения, входящие в состав Общего имущества и используемые
всеми собственниками помещений Объекта: коридоры, лестницы и лестничные площадки,
квартирные и лифтовые холлы, входные группы, вестибюли.
- 1.6. Внутридомовые инженерные системы – являющиеся Общим имуществом инженерные
коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное
оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных
сетей инженерно-технического обеспечения до внутреннего оборудования.
- 1.7. Внутреннее оборудование – находящиеся в Помещении и не входящие в состав внутридомовых
инженерных систем инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое,
санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется
потребление коммунальных услуг.
- 1.8. Индивидуальный прибор учета – средство измерения (совокупность средств измерения и
дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества)
потребления коммунального ресурса в Помещении.
- 1.9. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой
формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных
ресурсов (отведение сточных бытовых вод).
- 1.10. Правила – Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям
помещений в многоквартирных домах, действующие на дату заключения Договора и
утверждаемые Правительством Российской Федерации.

Прочие термины, содержащиеся в Договоре, определяются в соответствии с законодательством
Российской Федерации.

Владелец _____

Исполнитель _____

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По Договору Исполнитель обязуется по поручению Владельца обеспечивать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг Владельцу и прочим лицам, пользующимся Помещением.
- 2.2. Перечень коммунальных услуг, а также услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, предоставление которых по Договору обеспечивает Исполнитель, указан в Приложении № 1 к Договору.
- 2.3. Изменение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества производится по решению общего собрания собственников помещений Объекта.
- 2.4. Требования к качеству коммунальных услуг, обеспечиваемых Исполнителем по Договору, определяются законодательством Российской Федерации.
- 2.5. Определение объема (количества) потребленного коммунального ресурса по Договору производится Сторонами исходя из показаний индивидуальных приборов учета (в случае наличия установленных в Помещении индивидуальных приборов учёта) и нормативов потребления коммунальных услуг, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы (в случае, если потребление коммунальных ресурсов в Помещении не учитывается индивидуальными приборами учёта).
- 2.6. Сведения о наличии и типе индивидуальных приборов учета, предназначенных для измерения потребления коммунальных ресурсов в Помещении, дату и место их установки (ввода в эксплуатацию) указаны в Приложении № 2 к Договору.
- 2.7. Предметом Договора не являются работы по аварийному и капитальному ремонту Общего имущества. Необходимость проведения ремонтов Общего имущества определяется действующей нормативной документацией, фактическим состоянием инженерных систем и прочих элементов Объекта, а также предписаниями государственных и муниципальных контролирующих органов. Необходимость проведения ремонтов, указанных в настоящем пункте, оформляется Сторонами дополнительными соглашениями к Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Стороны обязуются:

- 3.1.1. Содержать Общее имущество, в том числе инженерное оборудование Объекта, территорию Объекта и элементы благоустройства в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе Правилами) и города Москвы.
- 3.1.2. Создать необходимые условия для проживания в Объекте граждан, а также для функционирования предприятий и организаций, расположенных в нежилых помещениях Объекта.

3.2. Владелец обязуется:

- 3.2.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг по Договору немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя или в иную службу, указанную Исполнителем, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
- 3.2.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб, неисправностей строительных конструкций Объекта немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя или в иную службу, указанную Исполнителем.
- 3.2.3. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации и прошедшие поверку. Ежемесячно, не позднее 25 числа, предоставлять Исполнителю показания данных приборов учета.
- 3.2.4. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб),

Владелец _____

Исполнитель _____

представителей органов государственного контроля и надзора в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще одного раза в три месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

- 3.2.5. Использовать Помещение исключительно в соответствии с назначением Помещения.
- 3.2.6. Содержать Помещение с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, города Москвы, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.
- 3.2.7. Производить ремонт, перепланировку и переустройство Помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.
- 3.2.8. Нести материальную ответственность за сохранность Общего имущества, в том числе лифтов.
- 3.2.9. Оплачивать услуги, являющиеся предметом Договора, а также коммунальные и прочие услуги, поставляемые из сетей городских ресурсоснабжающих организаций, в соответствии с условиями Договора ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за расчетным. При этом датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчётный счёт Исполнителя или в кассу Исполнителя.
- 3.2.10. Не проводить работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта (в том числе изменение конфигурации остекления лоджий, установку за пределами фасада Объекта блоков кондиционеров, антенн, козырьков, эркеров и любого другого оборудования, устройств и конструкций).
- 3.2.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации (в том числе Правилами).

3.3. Владелец имеет право:

- 3.3.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.
- 3.3.2. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного Владельцу к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Владельца за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем Владельцу неустоек (штрафов, пеней).
- 3.3.3. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.
- 3.3.4. Получать от Исполнителя информацию, которую он обязан предоставить Владельцу в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.3.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.3.6. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Владельца вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.3.7. Требовать от представителя Исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутреннего оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Правилах и Договоре.
- 3.3.8. Осуществлять текущий ремонт Помещения в объёме, допустимом законодательством Российской Федерации и города Москвы, без письменного уведомления Исполнителя. При проведении текущего ремонта Помещения не должны загромождаться подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не должны захламляться места общего пользования.
- 3.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Владелец _____

Исполнитель _____

3.4. Владелец не вправе:

- 3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, указанные в акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок Объекта.
- 3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления Объекта без предварительного письменного разрешения Исполнителя.
- 3.4.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Объект, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Объект.
- 3.4.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
- 3.4.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в Помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов по Цельсию.
- 3.4.6. Несанкционированно подключать оборудование Владельца к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5. Исполнитель обязуется

- 3.5.1. Обеспечивать предоставление Владельцу коммунальных услуг по Договору в необходимых для Владельца объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами и Договором.
- 3.5.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Владельцу, и представлять интересы Владельца при реализации соответствующих договоров:
 - на подачу тепловой энергии и теплоносителя (отопление);
 - на отпуск питьевой воды (холодное водоснабжение) и приём сточных вод (водоотведение);
 - поставка электрической энергии (электроснабжение) для эксплуатации Общего имущества.
- 3.5.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Владельцу.
- 3.5.4. Производить в установленном Правилами порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.
- 3.5.5. Производить непосредственно при обращении Владельца проверку правильности исчисления предъявленного Владельцу к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Владельца за коммунальные услуги, правильности начисления Владельцу неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Владельцу документы, содержащие правильно начисленные платежи.
- 3.5.6. Ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) прибора учета коммунальных ресурсов, заносить показания в журналы учета показаний приборов учета, предоставлять Владельцу по его требованию возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о

Владелец _____

Исполнитель _____

показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета в течение не менее трёх лет.

- 3.5.7. Использовать показания индивидуальных приборов учёта при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.
- 3.5.8. Принимать сообщения Владельца о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Владельца.
- 3.5.9. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Владельца на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение трёх рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Владельцу ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
- 3.5.10. Информировать Владельца о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.5.11. Информировать Владельца о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за десять рабочих дней до начала перерыва.
- 3.5.12. Согласовать с Владельцем устно время доступа в Помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри Помещения не позднее чем за три рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:
 - дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
 - номер телефона, по которому Владелец вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее пяти рабочих дней со дня получения уведомления;
 - должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;
- 3.5.13. Предоставлять Владельцу по заявлению от него письменную информацию за запрашиваемые Владельцем расчетные периоды о помесечных 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 Объекте, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.
- 3.5.14. Обеспечивать содержание Общего имущества, в том числе инженерных систем Объекта, архитектурно-строительных элементов Объекта, территории Объекта, в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе Правилами) и города Москвы, нормами технической эксплуатации жилищного фонда, регламентами обслуживания и ремонта инженерных систем и оборудования, приборов и установок Объекта.
- 3.5.15. Обеспечивать устранение аварийных ситуаций в работе инженерных систем Объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.5.16. Обеспечивать своевременное проведение текущего ремонта Общего имущества, в том числе инженерного оборудования Объекта и мест общего пользования.
- 3.5.17. Предоставлять интересы Владельца во всех органах исполнительной и судебной власти, организациях и предприятиях любых организационно-правовых форм с целью обеспечения нормальной эксплуатации Объекта, в том числе по заключению договоров со специализированными организациями по обслуживанию инженерных систем, лифтов Объекта, страхованию Общего имущества.
- 3.5.18. Организовать эксплуатацию лифтов Объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.5.19. Обеспечивать обучение и аттестацию персонала, проводящего обслуживание Объекта, в

Владелец _____

Исполнитель _____

соответствии с действующими нормативами.

- 3.5.20. Принимать решения о порядке, условиях эксплуатации, ремонта Объекта, в том числе по заявлению и с учетом пожеланий Владельца.
- 3.5.21. Организовывать ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, связанной с эксплуатацией Объекта, обеспечить ее учет и хранение.
- 3.5.22. Контролировать исполнение Владельцем своих обязательств по надлежащему использованию Помещения и своевременному и полному внесению платежей за услуги, оказываемые Владельцу по Договору.
- 3.5.23. Контролировать работы по перепланировке и переустройству Помещения, проводимые на основании разрешения Мосжилинспекции.
- 3.5.24. Своевременно выдавать Владельцу расчетные документы за коммунальные услуги, оказываемые по Договору, справки и другие документы в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.5.25. Уведомлять Владельца об изменении стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, тарифов на коммунальные услуги по Договору путём размещения соответствующей информации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 3.5.26. Вести прием собственников помещений Объекта в соответствии с Внутренним трудовым распорядком Исполнителя.
- 3.5.27. В десятидневный срок рассматривать поступившие от Пользователя жалобы и предложения по предмету Договора, принимать необходимые меры по жалобам.
- 3.5.28. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации (в том числе Правилами).

3.6. Исполнитель имеет право:

- 3.6.1. Требовать от Владельца внесения платы за потреблённые коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).
- 3.6.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Владельцем время, но не чаще одного раза в три месяца, в Помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.6.3. Требовать от Владельца полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в Помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 3.2.6 Договора.
- 3.6.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (в том числе Правилами), подачу Владельцу коммунальных ресурсов.
- 3.6.5. По своему усмотрению привлекать для реализации Договора третьих лиц.
- 3.6.6. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесённых в результате нарушения Владельцем условий Договора.
- 3.6.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае нарушения Владельцем сроков уплаты денежных средств по Договору Владелец обязуется уплатить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 4.2. В случае нарушения любой из Сторон своих обязательств по Договору виновная Сторона несёт ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Владелец _____

Исполнитель _____

5. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

- 5.1. На основании пункта 17 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, размер финансирования услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества устанавливается решением общего собрания собственников помещений Объекта.
- 5.2. Изменение размера финансирования услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества производится по решению общего собрания собственников помещений Объекта.
- 5.3. Порядок расчета платы за коммунальные услуги устанавливается действующей редакцией Правил.
- 5.4. Размеры тарифов на коммунальные ресурсы определяются законодательством города Москвы, в том числе постановлениями Правительства города Москвы.
- 5.5. Изменение тарифов на коммунальные услуги по Договору осуществляется в соответствии с решениями органов государственной власти, регулирующих соответствующие тарифы.
- 5.6. Плата за Помещение и услуги по Договору производится Собственником ежемесячно по выставляемым Исполнителем счетам до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя. При этом счёт доставляется Собственнику в почтовый ящик Собственника, расположенный на первом этаже Объекта.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.
- 6.2. В случае, если Стороны не смогут разрешить возникающие споры путём переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации с обязательным соблюдением претензионного порядка.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Владелец для удовлетворения бытовых нужд, определяется проектом строительства Объекта и указывается в акте по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок Объекта.
- 7.2. Порядок допуска представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в Помещение регламентируется законодательством Российской Федерации (в том числе Правилами).
- 7.3. Основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг по Договору определяются законодательством Российской Федерации.
- 7.4. Контроль за выполнением Исполнителем обязательств по содержанию и ремонту Общего имущества осуществляется в порядке, определяемом общим собранием собственников помещений Объекта и законодательством Российской Федерации.
- 7.5. Основания и порядок расторжения Договора определяются законодательством Российской Федерации.
- 7.6. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется законодательством Российской Федерации.
- 7.7. Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил:
 - Государственная жилищная инспекция города Москвы: 129090, г. Москва, просп. Мира, д. 19, телефоны (495) 681-4801, (499) 763-1856;
 - Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве: 129626, г. Москва, Графский переулок, д. 4/9,

Владелец _____

Исполнитель _____

телефон (495) 621-7076;

- Прокуратура города Москвы: 115184, г. Москва, ул. Новокузнецкая, д. 27, телефоны (495) 951-7197, (495) 951-3746.

- 7.8. Все дополнительные соглашения к Договору оформляются в письменном виде.
- 7.9. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 31.12.2016. Действие Договора автоматически продлевается на один год, если ни одна из Сторон не заявит о расторжении Договора не позднее чем за тридцать календарных дней до продления срока действия Договора. На основании пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с 01.11.2013.
- 7.10. Действие Договора прекращается по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 7.11. Договор считается Сторонами расторгнутым в случае перехода права собственности на Помещение к третьему лицу при условии отсутствия задолженности Владельца по оплате денежных средств по Договору.
- 7.12. Отношения Сторон по предмету Договора, не урегулированные Договором, осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 7.13. Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 7.14. Приложения к Договору:
Приложение № 1 – Перечень коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, предоставление которых обеспечивает Исполнитель.
Приложение № 2 – Сведения о наличии и типе индивидуальных приборов учета, предназначенных для измерения потребления коммунальных ресурсов в Помещении.
Приложение № 3 – Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей и оборудования Объекта.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Владелец: _____

Место нахождения : _____

Почтовый адрес: _____

Телефон: _____.

Электронная почта: _____ @ _____.

Исполнитель: Товарищество собственников жилья «Березовая роща, 12».

ОГРН 1137746797980, ИНН 7714914796, КПП 771401001. Телефон: (499) 340-92-00.

Место нахождения и почтовый адрес: 125252, город Москва, проезд Березовой Рощи, дом 12.

Р/с 40703810200000012626 в ОАО «Московский Кредитный Банк» г. Москва,
к/с 30101810300000000659 БИК 044585659.

Адрес электронной почты: info@dom-korona.ru

Адрес сайта в сети Интернет: http://dom-korona.ru

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 04.09.2013 серия 77 № 015579708, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Адреса и номер телефона круглосуточной службы по приему заявок: г. Москва, проезд Березовой рощи, д. 12, подъезд 6, телефон (499) 391-19-72.

Владелец

Исполнитель

Председатель правления
ТСЖ «Березовая роща, 12»
Горбатов Е.Ю.

М.П.

**Перечень коммунальных услуг, услуг и работ
по содержанию и ремонту Общего имущества,
предоставление которых обеспечивает Исполнитель**

1. Обеспечение оказания коммунальных услуг:
 - 1.1. поставка электрической энергии (электроснабжение) для эксплуатации Общего имущества ;
 - 1.2. отпуск питьевой воды (холодное водоснабжение) и прием сточных вод (водоотведение);
 - 1.3. подача тепловой энергии и теплоносителя (отопление);
 - 1.4. горячее водоснабжение.

2. Обеспечение оказания следующих услуг:
 - 2.1. техническое обслуживание слаботочных систем Объекта;
 - 2.2. техническое обслуживание систем вентиляции Объекта;
 - 2.3. поверка и наладка контрольно-измерительных приборов общедомовых инженерных систем Объекта;
 - 2.4. вывоз твёрдых бытовых отходов, бытового крупногабаритного мусора ;
 - 2.5. дезинсекция и дератизация;
 - 2.6. охрана Общего имущества.

3. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых систем холодного водоснабжения (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС) Объекта, включая водомерный узел:
 - 3.1. поддержание в системе параметров напора, расхода и температуры воды, предусмотренных проектом строительства Объекта;
 - 3.2. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
 - 3.3. ремонт внутренних пожарных кранов;
 - 3.4. ремонт отдельных насосов и электродвигателей;
 - 3.5. ремонт регулирующей арматуры;
 - 3.6. промывка систем водопровода;
 - 3.7. замена, поверка контрольно-измерительных приборов;
 - 3.8. ежемесячное снятие показателей водомера и предоставление поставщику коммунальной услуги отчета о расходе воды.
 - 3.9. фильтр механической очистки:
 - осмотр и устранение видимых неисправностей;
 - чистка фильтров;
 - 3.10. установка повышения давления:
 - проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей установки управления насосов;
 - проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств;
 - протяжка электрических соединений насосов;

Владелец _____

Исполнитель _____

4. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых систем канализации, дренажа, внутренних водостоков Объекта:
 - 4.1. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;
 - 4.2. ликвидация засоров, прочистка канализации и дренажа Объекта.
 - 4.3. трубопроводы удаления канализационных и ливневых стоков:
 - осмотр и устранение видимых неисправностей;
 - контроль работоспособности запорной и регулировочной арматуры;
 - проверка внутреннего водостока;
 - проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовой системы центрального отопления Объекта, включая прибор учета тепловой энергии, контрольно-измерительные приборы и автоматику:
 - 5.1. индивидуальный тепловой пункт:
 - проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры;
 - визуальная проверка работоспособности регулирующих клапанов;
 - уборка помещения теплового пункта;
 - чистка узлов и агрегатов системы;
 - осмотр расширительного бака, контроль давления в баке по манометру и устранение видимых неисправностей;
 - визуальный контроль уровня шума циркуляционных насосов и их производительности;
 - осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем;
 - чистка контрольно-измерительных приборов;
 - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре;
 - протоколирование основных показаний прибора учёта (контроль регулирования отпуска тепла по утверждённому температурному графику, соблюдение температурного графика);
 - 5.2. теплообменники индивидуального теплового пункта (ИТП), горячего водоснабжения (ГВС) и вентиляции:
 - промывка теплообменников согласно инструкции;
 - осмотр и устранение видимых неисправностей;
 - контроль загрязнённости пластинчатых теплообменников;
 - документальное оформление выполненных работ;
 - 5.3. циркуляционные насосы ИТП, ГВС и вентиляции:
 - осмотр и устранение видимых неисправностей;
 - смазка подшипников согласно инструкции завода-изготовителя;
 - документальное оформление выполненных работ;
 - 5.4. система горячего водоснабжения (за пределами индивидуального теплового пункта):
 - осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей;
 - восстановление изоляции;
 - чистка узлов системы;
 - поверка контрольно-измерительных приборов;
 - контроль работоспособности регулирующих клапанов и запорной арматуры;
 - ремонт/настройка регулирующего клапана, поддерживающего постоянный перепад на вводе в Объект;
 - сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех элементов системы)

Владелец _____

Исполнитель _____

- ГВС, при необходимости – ремонт/замена) в соответствии с графиком отключения ГВС;
 - замена прокладок водоразборной и водозапорной арматуры (по необходимости);
 - набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры (в соответствии с графиком);
 - протоколирование показаний расхода холодной воды для системы ГВС;
 - документальное оформление выполненных работ;
- 5.5. система отопления и теплоснабжения:
- осмотр радиаторов отопления и тепловых завес на предмет обнаружения повреждений, проверки прочности и крепления, при необходимости – удаление воздуха (в отопительный сезон);
 - ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры;
 - ремонт, промывка, гидравлическое испытание и сдача по акту в теплоснабжающую организацию (в соответствии с графиком);
 - восстановление тепловой изоляции;
- 5.6. контроль параметров работы теплоиспользующего оборудования систем теплоснабжения (центрального отопления (ЦО) и ГВС) дежурным персоналом;
- 5.7. работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех элементов системы теплоснабжения, при необходимости – ремонт/замена) и сдача соответствующей документации в теплоснабжающую организацию;
- 5.8. ежемесячное снятие показаний теплового счётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии и теплоносителя.
6. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовой системы электроснабжения :
- 6.1. замена неисправных участков электрической сети;
- 6.2. замена вышедших из строя выключателей и розеток, расположенных в местах общего пользования;
- 6.3. замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников, декоративного уличного освещения Объекта;
- 6.4. замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств;
- 6.5. замена приборов учёта; восстановление цепей заземления;
- 6.6. замер параметров электрооборудования:
- измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети;
 - замер сопротивления петли «фаза-ноль»;
- 6.7. проверка наличия цепи «заземляемый элемент-заземлитель»;
- 6.8. протяжка резьбовых электрических соединений;
- 6.9. измерение токов и фазных нагрузок;
- 6.10. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей электрооборудования Объекта;
- 6.11. очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
- 6.12. ежемесячное снятие показаний общедомовых электросчётчиков и предоставление поставщику коммунальной услуги отчета о расходе электроэнергии.
7. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовой системы вентиляции Объекта:
- 7.1. очистка фильтров;
- 7.2. регулировка автоматики;
- 7.3. ремонт электродвигателей и вентиляторов;
- 7.4. уплотнение стыков, ремонт отдельных участков вентиляционных коробов;
- 7.5. ремонт и отдельных дефлекторов, оголовков вентиляционных каналов.

Владелец _____

Исполнитель _____

8. Техническое обслуживание и текущий ремонт молниезащиты Объекта:
 - 8.1. проверка наличия цепи «заземляемый элемент – заземлитель».
9. Техническое обслуживание и текущий ремонт крыши Объекта:
 - 9.1. ремонт кровельного покрытия в отдельных местах кровли;
 - 9.2. укрепление, замена и окраска лестниц, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн;
10. Техническое обслуживание и текущий ремонт фасада Объекта, включая остекление:
 - 10.1. восстановление участков облицовки фасада;
 - 10.2. укрепление угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов;
 - 10.3. восстановление домовых знаков и уличных указателей.
11. Техническое обслуживание и текущий ремонт фундамента Объекта:
 - 11.1. заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки цоколей, фундаментных стен;
 - 11.2. герметизация вводов инженерных сетей;
12. Техническое обслуживание и текущий ремонт стен и перегородок Объекта, входящих в состав Общего имущества:
 - 12.1. заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв.м.;
13. Техническое обслуживание и текущий ремонт межэтажных перекрытий, полов, лестниц Объекта:
 - 13.1. заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
 - 13.2. заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
 - 13.3. замена отдельных керамических плиток;
 - 13.4. частичная замена и укрепление металлических перил;
 - 13.5. восстановление или замена отдельных элементов крылец;
14. Техническое обслуживание и текущий ремонт элементов заполнения оконных и дверных проёмов, входящих в состав Общего имущества:
 - 14.1. смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена элементов заполнения оконных и дверных проёмов;
 - 14.2. установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей дверей;
 - 14.3. смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
 - 14.4. замена разбитых стекол, стеклоблоков;
 - 14.5. регулировка дверных полотен.
15. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов внутренней отделки Объекта:
 - 15.1. восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами;
 - 15.2. восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными местами;
 - 15.3. восстановление отделки стен с покраской отдельными местами;
 - 15.4. ремонт подвесных потолков отдельными местами.
16. Прием заявок:
 - 16.1. координация действий аварийных служб по локализации и предотвращению распространения последствий аварийных ситуаций и служб по выполнению индивидуальных заявок

Владелец _____

Исполнитель _____

собственников помещений Объекта.

16.2. Круглосуточный прием и регистрация обращений и заявок собственников помещений Объекта в случае возникновения аварийных ситуаций или потребности в проведении индивидуальных ремонтных работ;

16.3. контроль выполнения заявок собственников помещений Объекта.

17. Прочие услуги:

17.1. предоставление интересов Владельца в органах власти и надзорных органах при решении вопросов, имеющих непосредственное отношение к услугам по Договору.

17.2. формирование планов обслуживания Объекта.

Владелец

Исполнитель

Председатель правления
ТСЖ «Березовая роща, 12»
Горбатов Е.Ю.

М.П.

Приложение № 2
к Договору об оказании коммунальных
услуг, содержании и ремонте общего
имущества в многоквартирном доме
от __.__.201__ № ____

**Сведения
о наличии и типе индивидуальных приборов учета,
предназначенных для измерения потребления
коммунальных ресурсов в Помещении**

№ прибора учёта	Тип прибора учёта	Место установки прибора учёта

Владелец

Исполнитель

Председатель правления
ТСЖ «Березовая роща, 12»
Горбатов Е.Ю.

М.П.

**Акт
разграничения ответственности
за эксплуатацию инженерных сетей и оборудования Объекта**

Исполнитель несет ответственность:

1. за эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в Помещение – до вводных кранов, установленных на стояках ГВС и ХВС в блоках инженерных коммуникаций Помещения;
2. за эксплуатацию системы канализации Объекта – до врезки в канализационный стояк, расположенный в блоке инженерных коммуникаций Помещения;
3. за эксплуатацию системы центрального отопления Объекта – запорной арматуры на стояках отопления и теплоснабжения;

Владелец несет ответственность:

1. за эксплуатацию и сохранность всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в Помещении;
2. за работу инженерных сетей и оборудования, в том числе за нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ в Помещении (замена приборов отопления, установка дополнительных приборов; реконструкция стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).

Владелец

Исполнитель

Председатель правления
ТСЖ «Березовая роща, 12»
Горбатов Е.Ю.

М.П.