

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
между управляющей организацией и собственником помещения
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Московская обл., г. Лобня, ул. Калинина, д. 16

Московская область, г. Лобня

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИНФОРМАТ» (ОГРН 1197746062084, ИНН 7704474169), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице

_____, действующего на основании Доверенности № _____ от «__» _____ 20__ г., имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 1961 от «25» августа 2020 г., выдана Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся (аяся/ея) собственником /иным законным владельцем следующего помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Калинина, д. 16:

а) жилого помещения (квартиры) № _____, общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м., расположенного на _____ этаже Многоквартирного дома;

б) нежилого помещения № _____, площадью _____ кв.м., расположенного на _____ этаже Многоквартирного дома;

а также имеющий(ая/ее) долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащего ему(ей) помещения, именуемый(ая/ое) в дальнейшем «Собственник», действующий на основании

(наименование правоустанавливающего документа на жилое/нежилое помещение: свидетельства о праве собственности, договора, а также передаточного акта, и пр.)

№ _____ от _____ г., _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ)

с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а в отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от «__» _____ 2022 года № _____), хранящегося в офисе Управляющей организации, в целях реализации установленного действующим законодательством Российской Федерации способа управления Многоквартирным домом путем управления управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников Помещений в Многоквартирном доме и определены решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. 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 и Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354, Правилами оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103, Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170), Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических

(профилактических) мероприятий», иными нормативными правовыми актами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

1.4. В случае признания утратившими силу нормативно – правовых актов, ссылка на которые имеется по тексту настоящего Договора, применению будут подлежать вновь принятые нормативно – правовые акты.

2. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

2.1. **Собственник** – физическое/юридическое лицо, приобретшее жилое помещений (квартиру) или нежилое помещение в Многоквартирном доме, право на которое подтверждается полученным в установленном законом порядке Свидетельством о государственной регистрации права собственности на указанное жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение.

2.2. **Владелец** – физическое/юридическое лицо, приобретшее жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение в Многоквартирном доме на основании договора уступки прав, договора долевого участия в строительстве, договора купли–продажи, которому застройщиком указанное помещение передано по передаточному акту (акту приема–передачи), и которое владеет, пользуется, а также, в установленных действующим законодательством Российской Федерации пределах, распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме.

2.3. **Пользователь** – Собственник или иное лицо, которое владеет, пользуется и, в установленных действующим законодательством Российской Федерации пределах, распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме, а также является потребителями коммунальных услуг. К Пользователям также относятся арендаторы, наниматели и иные лица, пользующиеся Помещением на законном основании.

2.4. **Помещение** – часть Многоквартирного дома (жилое помещение (квартира) или нежилое помещение), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования физическими или юридическими лицами на праве владения и пользования до момента его (права) государственной регистрации, а также распоряжения – с момента государственной регистрации права собственности на нее уполномоченным государственным органом, не относящаяся к общему имуществу в Многоквартирном доме.

2.5. **Общее имущество в Многоквартирном доме (общедомовое имущество)** – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно–техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее – оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); иное имущество определенное жилищным законодательством.

2.6. **Единый платёжный документ (ЕПД)** – это платёжный документ для оплаты предоставленных гражданам коммунальных услуг, услуг по ремонту и содержанию жилого помещения и иных услуг (взносов), предоставленных гражданам в рамках эксплуатации жилого помещения и общего имущества в МКД. Форма ЕПД утверждена Постановлением Правительства Московской области от 20.09.2016 №679/30 «Об утверждении формы Единого платёжного документа для внесения платы за жилое помещение и предоставление коммунальных услуг и Методических рекомендаций по ее заполнению»;

2.7. **Многоквартирный дом (МКД)** – многоквартирный дом, расположенный по адресу Московская обл., г. Лобня, ул. Калинина, д. 16, характеристики которого указаны в пункте 3.4. Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Собственников Помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату, установленную п.п. 5.2-5.4 настоящего договора, обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам и иным Пользователям Помещений в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, и предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также иным Пользователям.

3.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственников и иных Пользователей и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Московская обл., г. Лобня, ул. Калинина, д. 16;
б) кадастровый номер Многоквартирного дома (при наличии): 50:41:0000000:1022;
в) серия, тип постройки: монолит;
г) год постройки: 2011 год;
д) степень износа по данным государственного технического учета: - ___;
е) степень фактического износа: - 4% ;
ж) год последнего капитального ремонта: - ___;
з) количество этажей: 10
и) наличие подвала: да;
к) количество секций: 2;
л) наличие цокольного этажа: -;
м) количество квартир: 100;
н) количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме 0;
о) площадь:
- общая площадь дома: 5346.8 кв.м.;
- жилых помещений (общая площадь) за исключением балконов, лоджий, веранд и террас: 5347.1 кв. м.;
- нежилых помещений обособленных (общая площадь): 0 кв. м.;
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме: 3522.60 кв.м.
Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников и иных Пользователей Помещений в нем в соответствии с целью, указанной в пункте 3.2 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 Российской Федерации.

4.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2, Приложением № 3 и Приложением № 8 к настоящему Договору собственными силами и/или с привлечением третьих лиц.

4.1.3. В случае выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Приложением № 2, Приложением № 3 и Приложением № 8 к настоящему Договору, с ненадлежащим качеством устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иному Пользователю помещения в Многоквартирном доме (Приложение № 4 к настоящему Договору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья Собственника иного Потребителя и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) энергоснабжение;
- д) отопление;
- е) услуг.

4.1.5. Информировать Собственника о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях выполнения п. 4.1.4 настоящего Договора, и порядке оплаты данных услуг.

4.1.6. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов и отведение сточных бытовых вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, предусмотренных п. 4.1.4 настоящего Договора, Собственникам и иным Пользователям в объемах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Принимать от Собственника и третьих лиц плату за Помещение и коммунальные услуги согласно единому платёжному документу, посредством информационно-расчетного центра МосОблЕИРЦ, с которым Управляющая организация вправе заключить договор об организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

Денежные средства, уплаченные любым третьим лицом по платёжному документу на лицевой счёт Собственника Помещения, является предложением такого третьего лица принять исполнение обязательства за должника (ст. 313 ГК РФ, абз. 4 п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении»).

4.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю или арендатору в размере меньшем, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником разницы в согласованном Сторонами порядке.

4.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора (п. 4.1.7 настоящего Договора) в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.10. Заключать договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, размер платы за Помещение и коммунальные услуги которого законодательно установлен ниже платы по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно–диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и иных Пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в Многоквартирном доме, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.1.12. Обеспечить выполнение работ 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.

4.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.14. Организовать и вести прием Собственников и иных Пользователей по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом, а также подготовку ответов на их обращения в следующем порядке:

– в обязательном порядке регистрировать входящую документацию и корреспонденцию от собственников помещений в день поступления в Управляющую организацию в журнале регистрации входящих документов, оформленном и хранящемся по установленным требованиям, с присвоением входящего регистрационного номера и даты регистрации документов.

– в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 20 (двадцать) календарных дней, а в случае если законодательством Российской Федерации установлен меньший срок (например, пп. «к» п. 3 ст. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354), то в такой срок, обязана рассмотреть жалобу или претензию, устранить выявленные нарушения, и проинформировать Собственника или иного Пользователя о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

– в случае получения заявления о перерасчете размера платы за Помещение не позднее 15 (пятнадцать) рабочих дней направить Собственнику или иному Пользователю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

– в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника или иного Пользователя о результатах рассмотрения указанного обращения в письменном виде;

– в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента поступления обращения Собственника предоставить ему:

- сведения о показаниях общедомовых приборах учета за период не более трех лет со дня снятия показаний;
- заверенную копию акта о причинении ущерба имуществу собственника или пользователя Помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен;
- заверенную копию акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва оказания услуг или выполнения работ;
- заверенную копию акта проверки предоставления коммунальных услуг, составленного по правилам раздела 7 настоящего Договора;

копию акта проверки, предписания и акта проверки исполнения предписания, составленные уполномоченными органами по проверке и надзору деятельности Управляющей организации, касающейся управления Многоквартирным домом. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в Многоквартирном доме, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема Собственников и иных Пользователей по вопросам управления Многоквартирным домом, а также доводить эту информацию до Собственников и иных Пользователей иными способами.

В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора организовать в одном из мессенджеров (Whats App, Viber) групповой чат Собственников Помещений Многоквартирного дома в целях оперативной передачи информации касающейся вопросов управления им, оперативного взаимодействия между Управляющей организацией и Собственниками Помещений, размещения предупредительной информации о плановых работах, информации об

авариях, новостной информации и т.п. Ссылка на подключение в групповой чат должна быть опубликована на сайте управляющей организации или индивидуально направлена Собственнику на его номер телефона или e-mail.

4.1.15. Представлять Собственникам предложения о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, ставшую известной в результате исполнения настоящего Договора посторонним лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, а также в случае, если предоставление такой информации третьим лицам необходимо для исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренную для раскрытия управляющими организациями в соответствии со Стандартом раскрытия информации.

4.1.18. Информировать Собственников и иных Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно.

4.1.19. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) дома. 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 Помещение за текущий месяц.

4.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

4.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме обеспечить устранение за свой счёт недостатков и дефектов выполненных работ, выявленных Собственником в процессе эксплуатации.

4.1.22. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации и на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома.

4.1.23. Обеспечить представление Собственнику платежных документов на внесение платы за Помещение и коммунальные услуги не позднее 05 числа месяца, следующего за месяцем подлежащем оплате, путем вложения платежных документов в почтовый ящик Собственника или направления на адрес электронной почты Собственника, указанный в настоящем договоре.

По требованию Собственника представлять платежные документы для предварительного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.24. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за Помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

4.1.25. Безвозмездно принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

4.1.26. Не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения работ внутри Помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем или арендатором) время доступа в Помещение.

4.1.27. В случае возникновения риска причинения вреда жизни и здоровью Собственника Помещения и иных граждан, находящихся в МКД, в т.ч. в Помещении Собственника, а также в случае возникновения риска причинения ущерба имуществу Собственника, собственников других Помещений и граждан МКД, возникающих при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, устранение которых сопряжено с необходимостью проникновения в Помещение Собственника, Управляющая организация обязана при принятии решения о проникновении в Помещение Собственника обязана руководствоваться следующим:

А) В случае возникновения опасности для жизни и здоровья Собственника и граждан, проживающих в Многоквартирном доме, в т.ч. в Помещении Собственника, равно как и в случае необходимости спасения жизни граждан, в таких условиях чрезвычайной ситуации как пожар, взрыв, катастрофа и т.п., когда такие условия не могут быть устранены иным способом, а только с помощью незамедлительного доступа работников Управляющей организации, пожарных, медицинских работников, сотрудников правоохранительных органов в Помещение Собственника, то такой доступ в Помещение Собственника осуществляется в присутствии сотрудника органов внутренних дел МВД РФ (участкового) и двух незаинтересованных свидетелей, и только после явной попытки

предварительного незамедлительного извещения Собственника Помещения по телефону о такой чрезвычайной ситуации и крайней необходимости проникновения в его Помещение.

Б) В случае возникновения угрозы повреждения имущества иных Собственников, Пользователей и Владельцев Помещений Многоквартирного дома в результате аварии инженерных сетей, поломок в Помещении Собственника, которые не создают непосредственной угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в Многоквартирном доме, Управляющая организация обязана осуществить отключение (ограничение) соответствующей коммуникации (коммунальной услуги) Помещения Собственника или Многоквартирного дома до момента устранения неисправности инженерной сети в Помещении Собственника. Если отключение коммунальной услуги Помещения Собственника, в котором произошла авария, невозможно без осуществления отключения коммунальной услуги в Помещениях иных Собственников жилых помещений, то такое отключение не должно превышать установленную законодательством Российской Федерации продолжительность перерыва предоставления коммунальных услуг. Управляющая организация обязана исчерпать все ей доступные, разумные и известные способы срочного уведомления (лично, по телефону, по e-mail, в мессенджере, через родственников и т.п.) Собственника Помещения о произошедшей аварии инженерной сети в Помещении Собственника и предупредить его о произведенных ограничениях подачи коммунальной услуги, сроках такого ограничения, а также о последствии непредоставления Собственником срочного беспрепятственного доступа в его Помещение (в случае отключения коммуникации в Помещениях иных собственников жилых Помещений) в указанный срок (не менее 2-х часов с момента извещения), которое выражается в возникновении права самостоятельного проникновения Управляющей организации в Помещение Собственника для устранения аварии. В случае, если у Управляющей организации возникло право самостоятельного доступа в Помещение Собственника, в котором произошла авария, то есть возникли все условия при котором далее невозможно сохранение ограничения продолжительности предоставления коммунальных услуг других Собственников жилых Помещений, то Управляющей организацией осуществляется самостоятельный доступ в помещение Собственника в присутствии сотрудника органов внутренних дел МВД РФ (участкового) и двух незаинтересованных свидетелей.

4.1.28. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за Помещение и коммунальные услуги, а также выдачу документов, подтверждающих правильность начисления такой платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.29. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год в течение первой декады апреля, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет и размещения его на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома.

4.1.30. На основании письменной заявки Собственника направлять своего работника для составления Акта о нарушении условий настоящего Договора в соответствии с п. 7.2 – п. 7.5 настоящего Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или Помещению Собственника.

4.1.31. В случаях и порядке, установленными законодательством Российской Федерации проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги. 4.1.32. Не допускать использования общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе, с предоставлением коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.1.33. В случае принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о передаче в пользование общего имущества в Многоквартирном доме третьим лицам, а также определения Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать с третьими лицами соответствующие договоры, на условиях утвержденных решениями собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общего собрания Собственников по передаче в пользование третьим лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.34. Производить осмотры инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника – Приложение № 7 к настоящему Договору), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

4.1.35. Принять участие в программе страхования Помещений в Многоквартирном доме, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику Помещения вносить страховые платежи за принадлежащее ему Помещение (в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме).

4.1.36. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п. 4.1.34 настоящего Договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.37. За 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным

домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме.

4.1.38. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником или иным Пользователем в счет исполнения обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственникам начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема–передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом на основании принятого общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения.

4.1.39. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, оказывать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.40. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 7 настоящего Договора).

4.1.41. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных действующим законодательством.

4.1.42. В установленном законом порядке выдавать предписания собственникам и владельцам Помещений об устранении незаконных перепланировок и переустройств Помещений, затрагивающими элементы общего имущества многоквартирного дома, а также влияющими на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме. В случае неисполнения предписаний, от своего имени обращаться в органы государственного жилищного надзора и суд с соответствующими заявлениями.

4.1.41. По запросу Собственника Помещения иницилирующего общее собрание собственников помещений МКД, предоставить реестры собственников помещений с актуальными данными и иную необходимую ему информацию, имеющуюся в распоряжении Управляющей организации, предоставление которой не нарушает законодательство Российской Федерации о защите персональных данных граждан.

4.1.43. Предоставлять Собственникам в одном из мессенджеров (Whats App, Viber) в групповой чат Собственников ссылку на официальный сайт, где размещен отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать исполнение части обязательств по настоящему Договору третьим лицам, имеющим соответствующие допуски, лицензии, СРО и т.п., при этом неся ответственность перед Собственником, в том числе финансовую, за их действия и бездействия в полном объеме.

4.2.2. Требовать от Собственника или иного Пользователя внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с представленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с Собственника задолженность, образовавшуюся в связи с исполнением настоящего Договора, а также ущерб, нанесенный несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.4. Готовить предложения общему собранию Собственников помещений в Многоквартирном доме по установлению на предстоящий год:

– размера платы за Помещение в Многоквартирном доме;

– перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением № 2, Приложением № 3 и Приложением № 8 к настоящему Договору.

4.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (или иным Пользователем) и за его счет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.7. В случае возникновения аварийных ситуаций, стихийных бедствий, катастроф, массовых беспорядков либо иных обстоятельств чрезвычайного характера, требующих проникновения в Помещение Собственника, вправе, соблюдая условия, предусмотренные пунктом 4.1.27. настоящего Договора, проникнуть в помещение Собственника.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Представлять Управляющей организации копии документов, подтверждающих его право собственности или владения Помещением, контактные данные для связи с ним: номер телефона и адрес электронной почты, а также информировать Управляющую организацию об их изменении.

4.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за Помещение и коммунальные услуги с учетом всех Пользователей указанных услуг, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, принятыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и иных Пользователей, пользующихся его Помещением.

В случае установления Собственником платы по договору, заключенному с нанимателем или арендатором, в размере меньшем размера платы, установленной настоящим Договором, доплачивать Управляющей организации соответствующую разницу в сроки и порядке, предусмотренные настоящим Договором для внесения платы по настоящему Договору.

4.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для бытовых нужд);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки Помещения без согласования в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, а также не производить работ по установке оборудования на фасаде многоквартирного дома, установка которого влечет к нарушению архитектурного облика многоквартирного дома и не предусмотрено проектной документацией на многоквартирный дом;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать в Помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в Помещении, принадлежащем Собственнику, и местах общего пользования:

- с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

- с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота и воскресенье);

- с 13.00 до 15.00 ежедневно;

- установленные действующим законодательством Российской Федерации нерабочие праздничные дни;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

4.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

– о завершении работ по переустройству и перепланировке Помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям действующего законодательства Российской Федерации (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за Помещение, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на иного Пользователя, с указанием фамилии имени отчества и паспортных данных для Пользователя – физического лица и наименования, адреса места нахождения и ОГРН/ИНН – для Пользователя – юридического лица;

– о проведении проверок приборов учета, с предоставлением соответствующих документов;

– об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты.

4.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

4.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.7. Погасить в полном объеме имеющуюся задолженность по платежам, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором в случае отчуждения Помещения новому Собственнику. Задолженность должна быть погашена до момента отчуждения, если такая обязанность не возложена сделкой об отчуждении Помещения или законом на нового собственника.

4.3.8. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25.

4.3.9. Ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учета и передавать в Управляющую организацию, либо в единый информационно-расчетный центр любым удобным способом не позднее 25 числа каждого месяца.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.4.3. Требовать изменения размера платы за Помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения их с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 5.12. настоящего Договора.

4.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

4.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

4.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 4.1.29., а также предложений по п. 4.1.15. и п. 4.2.4. настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с п. 4.1.40. настоящего Договора о деятельности по управлению Многоквартирным домом в порядке, определенном действующим законодательством.

4.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору любому лицу, в том числе нанимателю/арендатору Помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4.4.8. Знакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на информационных стендах (досках) объявлений, находящихся в Многоквартирном доме или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Плата за Помещение и коммунальные услуги для Собственника Помещения в Многоквартирном доме по настоящему Договору включает в себя:

5.1.1. плату за содержание Помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за холодную воду, отопление, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации и в объемах, установленных действующими нормативами и настоящим Договором;

5.1.2. плату за коммунальные услуги;

5.1.3. взнос на капитальный ремонт.

5.2. Размер платы за содержание Помещения для Собственника Помещения в Многоквартирном доме устанавливается на общем собрании Собственников помещений в Многоквартирном доме сроком на один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв.м., и включает в себя ставку за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору), которая соответствует утвержденным органом государственной власти тарифам (ставкам) за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае если в течение года, на который общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме была установлена ставка за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору) органами государственной власти будут изменены тарифы (ставки) за содержание и ремонт жилого помещения, Управляющая организация для расчета платы за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного

дома будет использовать вновь утвержденные органами государственной власти тарифы (ставки). Принятие решения общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме для этих целей не требуется.

Ежемесячная плата Собственника Помещения в Многоквартирном доме за содержание такого Помещения определяется как произведение общей площади его Помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц за исключением площадей лоджий и балконов.

Ставка за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору), рассчитанная на 1 кв.м., определяется, исходя из стоимости отдельных обязательных работ и услуг.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещении, оснащенном индивидуальным прибором учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти для соответствующего вида коммунальной услуги, в порядке, предусмотренном федеральным законом.

5.5. Плата за Помещение соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится Собственником или иным уполномоченным им Пользователем ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится в установленные п. 5.5. настоящего Договора сроки на основании платежных документов, предоставляемых единым информационно-расчетным центром МосОблЕИРЦ.

В случае предоставления платежных документов позднее 05 числа месяца, подлежащего оплате, плата за Помещение и коммунальные услуги может быть внесена с отсрочкой на срок задержки предоставления платежного документа.

5.7. В предоставляемом в соответствии с п. 5.6 настоящего Договора платежном документе указываются: почтовый адрес и общая площадь Помещения, сведения о Собственнике (собственниках) Помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица); количество проживающих (зарегистрированных) граждан; наименование Управляющей организации, номер расчетного счета и иные банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии), адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет; указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов; размер платы за содержание Помещения; объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период в Помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг; объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг; сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг; объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий настоящего Договора; размер взноса на капитальный ремонт (после внесения Многоквартирного дома в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в Многоквартирных домах); сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за Помещение и коммунальные услуги с указанием оснований; сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды; сведения о размере пени, начисленной в связи с несвоевременным внесением и (или) внесением не в полном объеме платы за Помещение и коммунальные услуги; дата создания платежного документа.

5.8. В случае представления Собственнику платежного документа позднее даты, указанной в п. 4.1.23. настоящего Договора, дата, с которой последнему начисляются пени за несвоевременное внесение платы за Помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору, сдвигается на срок задержки представления платежного документа.

5.9. Неиспользование Собственником и иными Пользователями Помещения не является основанием невнесения платы за Помещение и коммунальные услуги.

5.10. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

5.11. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в Приложении № 2, Приложении № 3 и Приложении № 8 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, то есть невыполнения полностью или частично услуг и/или 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 от 13.08.2006 г. № 491.

5.12. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

5.13. Заявление об изменении размера платы может быть направлено Собственником в адрес Управляющей организации в письменной форме или сделано устно и подлежит обязательной регистрации Управляющей организацией.

5.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за оказание услуг и выполнение работ с перерывами, превышающими установленную продолжительность, если перерыв в оказании услуг связан с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.16. Собственник или иной уполномоченным им Пользователь вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

В этом случае при осуществлении расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5.17. Услуги и работы, предоставляемые Управляющей организацией, не включенные в плату за Помещение по настоящему Договору, в частности, по содержанию и текущему ремонту оборудования, находящегося внутри Помещения, и не относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, оказываются Управляющей организацией по заявке Собственника по расценкам, утверждаемым Управляющей организацией и оформляются отдельно заключенными договорами.

5.18. В случае предоставления Управляющей организацией Собственнику сервисных услуг, оказываемых согласно индивидуальных договоров за отдельную плату, Собственник дает согласие на включение в единый платежный документ по оплате за жилищно-коммунальные услуги строки с начислением величины стоимости выполненной работы и применением к оплате данных работ положений Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 7 к настоящему Договору).

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. При причинении ущерба Собственником и/или иным совместно проживающими с ним лицами и/или лицами, допущенными в Многоквартирный дом по заявке Собственника, инженерным системам Многоквартирного дома, несущим конструкциям, зеленым насаждениям и прочее, а также имуществу других Собственников, нанимателей, арендаторов и прочих третьих лиц, Собственник компенсирует Управляющей организации и/или Собственникам, нанимателям, арендаторам и прочим третьим лицам убытки, в том числе, полную стоимость работ по устранению указанного ущерба (замене или ремонту поврежденного имущества).

6.6. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Помещениях, переданных застройщиком Собственнику по акту приема-передачи, а также по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба помещению Собственника в результате аварии общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственника в случае отказа последнего в допуске в занимаемое помещение представителей управляющей организации для осуществления плановых осмотров и проведения необходимых работ.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЙ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора, в соответствии с положениями п. 7.2 – п. 7.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по настоящему Договору. Решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме Управляющей организации.

7.3. Акт о нарушении условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон настоящего Договора составляется в случаях:

- оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять из представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, не менее чем 2-х (двух) незаинтересованных лиц (например, соседей).

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); при возможности, количественную оценку недостатков (например, количество, площадь, объемы), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии, Собственника и привлеченных к участию лиц.

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии 2-х (двух) незаинтересованных лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй – Управляющей организации.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

8.2.1.1. по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

– Собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о продлении срока его действия, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

8.2.1.2. по инициативе Собственников в случае принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

8.2.2. По соглашению Сторон.

8.2.3. В судебном порядке.

8.2.4. В связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.2.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в п. 8.2.1.1 настоящего Договора, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении настоящего Договора в целях расторжения договоров о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в случае, если такие договоры были заключены.

8.4. Настоящий договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.5. Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для невыполнения и неоказания Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия, разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома, по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся пандемии, а также введение органами власти на территории оказания услуг режима повышенной готовности или угрозы возникновения чрезвычайной ситуации.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за Помещение, предусмотренный условиями настоящего Договора, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более четырех месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору.

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

9.5. Собственник помещения и Управляющая организация указывают в разделе «Реквизиты и подписи сторон» адреса своей электронной почты. Направленные на указанные адреса электронной почты документы: документы, платежные документы, уведомления, предупреждения, претензии, заявления, письма, считаются направленными надлежащим образом. Стороны признают использование указанных электронных адресов для направления юридически важных сообщений и документооборота. В случае изменения адреса электронной почты, Сторона, у которой электронный адрес изменился, обязана незамедлительно уведомить об этом противоположную сторону. В случае несоблюдения собственником положений данного пункта настоящего Договора, корреспонденция, направляемая на

адрес электронной почты, указанный в настоящем Договоре, будет считаться направленной надлежащим образом, ответственность за неполучение такой корреспонденции будет лежать на собственнике помещения.

9.6. Собственник дает свое согласие на обработку Управляющей организацией его персональных данных, в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору. Управляющая компания не вправе разглашать сведения настоящего Договора и персональные данные Собственника коллекторским агентствам.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор заключен на 1 год, с правом продления срока его действия.

10.2. Настоящий договор вступает в действие с момента принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения об утверждении его условий (даты составления протокола) (протокол от «__» _____ 2022 года № _____).

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме либо уведомления Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.2. Уступка права требования по настоящему Договору допускается только с согласия должника.

Приложения:

Приложение 1: Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме;

Приложение 2: Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и периодичность их выполнения;

Приложение 3: Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение 4: Перечень обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и размер платы за них;

Приложение 5: Перечень коммунальных услуг и размера платы за них;

Приложение 6: Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

Приложение 7: Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника;

Приложение 8: Дополнительные услуги, предоставляемые управляющей организацией в рамках тарифа на содержание и текущий ремонт, утвержденного Администрацией городского округа Лобня.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p style="text-align: center;">Собственник(и) (представитель собственника) / Владелец(льцы) (представитель владельца):</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;"><small>(наименование Собственника/владельца, при необходимости)</small></p> <p>_____ (_____)</p> <p style="text-align: center;"><small>(подпись) (фамилия, инициалы)</small></p> <p>печать Собственника/владельца (для организаций)</p> <p>Паспортные данные (для Собственника(ов)/ владельца(ев) граждан):</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Е-mail: _____</p> <p style="text-align: center;"><small>(указание строго обязательно)</small></p> <p>_____ / _____</p>	<p>Управляющая организация ООО "УК ИНФОРМАТ"</p> <p>Юридический адрес: 127204, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Северный, ш. Дмитровское, д.169, к.1, пом. XVI ИНН: 7704474169 КПП: 771501001 ОГРН1197746062084 Р/с 40702810400000109649 Банк АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» БИК 044525700 К/с 30101810200000000700</p> <p>Тел./факс 8-495-252-85-51 Электронный адрес: informat@gkh-go.ru</p> <p style="text-align: right;">_____ Коровкин К.О.</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Подходы к дому и подъездам	Материал – тротуарная плитка	Состояние удовлетворительное.
Ограждение вокруг дома	Металлический забор с воротами и калиткой из профильной трубы, протяженность 247 метров. Забор из сетки с полимерным покрытием вокруг автомобильной парковки, протяженность 86 метров.	Состояние удовлетворительное.
Фундамент	Ленточный	Состояние удовлетворительное.
Материал фундамента	Монолитный железобетон	Состояние удовлетворительное.
Перегородки	Стены кирпичные	Состояние удовлетворительное.
Тип наружных стен	Стены железобетонные	Состояние удовлетворительное.
Материал отделки фасада	без отделки	Состояние удовлетворительное.
Тип перекрытия	Перекрытия из сборного железобетонного настила	Состояние удовлетворительное.
Форма крыши	Плоская	Состояние удовлетворительное.
Полы	Цементная стяжка, плитка	Состояние удовлетворительное.
Материал окон	Пластиковые	Состояние удовлетворительное.
Отделка внутренняя наружная (другое)	Внутренняя отделка	Состояние удовлетворительное.
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование интернет сигнализация (пожарная) мусоропровод, лифт, вентиляция, система дымоудаления	Имеется Имеется Имеется Имеется (4 шт.), Имеется Имеется	Состояние удовлетворительное
Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг Количество вводов в дом системы электроснабжения Тип системы теплоснабжения Тип системы холодного водоснабжения Тип системы водоотведения холодное водоснабжение горячее водоснабжение	2 Центральная Тупиковая Централизованная канализация Кольцевая или с закольцованными вводами	Состояние удовлетворительное

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (представитель):

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

_____/_____
мп

ПЕРЕЧЕНЬ обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и периодичность их выполнения	
Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
Влажное подметание и мытье (с применением моющих средств) лестничных площадок и маршей, тамбуров, переходных лоджий, холлов перед лифтами ниже 2-го этажа	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	Еженедельно
Мытье пола кабин лифтов	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
Мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов, на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков.	2 раз в год
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	По мере необходимости
II. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)	
Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
Очистка урн от мусора	Ежедневно
II. I В холодный период года	
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	Ежедневно
Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	Ежедневно
Уборка снега с тротуаров в внутриквартальных проездах	Ежедневно
Посыпка территории противогололедными составами и материалами	Ежедневно
II. II В теплый период года	
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	Ежедневно
Уборка газонов	Ежедневно
Сезонное выкашивание и полив газонов	По мере необходимости
Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости
III. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
III. I. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в сезон
Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	1 раз в год
Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	1 раз в сезон
Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	1 раз в год
Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере необходимости
Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	При выявлении повреждений и нарушений или при необходимости
III. II. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	

Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	По плану технического обслуживания и при подготовке к отопительному сезону
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Постоянно
Восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Незамедлительно
Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	Постоянно
Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	Незамедлительно
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости и при подготовке к отопительному сезону
Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	Постоянно
Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	Незамедлительно
Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	Постоянно
Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	По мере необходимости
Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	Незамедлительно
Промывка участков водопровода	После выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе, по мере необходимости
Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	По мере необходимости и при подготовке к отопительному сезону
III. III. Общие работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	По мере необходимости и при подготовке к отопительному сезону
Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	По мере необходимости и при подготовке к отопительному сезону
Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости и при подготовке к отопительному сезону
Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	По мере необходимости и при подготовке к отопительному сезону
III. IV. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	По плану технического обслуживания и при подготовке к отопительному сезону
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	По плану технического обслуживания
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	По плану технического обслуживания и при подготовке к отопительному сезону
Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	По плану технического обслуживания
Обслуживание Системы видеонаблюдения	По плану технического обслуживания
III. V. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	По плану технического обслуживания
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	По плану технического обслуживания
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	По плану технического обслуживания
Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	По плану технического обслуживания
IV. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	

IV. I. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
Проверка технического состояния состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	1 раз в год
При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	По мере необходимости
Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	1 раз в год По мере необходимости
IV. II. Работы, выполняемые в подвалах:	
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал
Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	1 раз в квартал
Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполья, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в квартал По мере необходимости
IV. III. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	1 раз в квартал
Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	1 раз в квартал
В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	1 раз в квартал По мере необходимости
IV. IV. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год
Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	1 раз в год
Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	1 раз в год
Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	1 раз в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год По мере необходимости
IV. V. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий многоквартирных домов:	
Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	1 раз в год
Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	1 раз в год
Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий	1 раз в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год По мере необходимости
IV. VI. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
Проверка кровли на отсутствие протечек	
Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих	1 раз в год

устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	
Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	1 раз в год
Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	1 раз в год
При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год По мере необходимости
IV. VII. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в год
Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	1 раз в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год По мере необходимости
IV. VIII. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	1 раз в год
Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в год
Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	1 раз в год
Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	1 раз в год
Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	1 раз в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год По мере необходимости
IV. IX. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в год
Проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год По мере необходимости
IV. X. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений:	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.	1 раз в год
При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	По мере необходимости
IV. XI. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
Проверка состояния основания, поверхностного слоя	1 раз в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере необходимости
IV. XII. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год
При выявлении нарушений в отопительный период	Незамедлительный ремонт
В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере необходимости
V. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания ограждения и ворот по периметру земельного участка Многоквартирного дома	
Очистка старой краски, удаление ржавчины, окраска	1 раз в год, в летний период
VI. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
Осмотры и проверка работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	2 раза в год

Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	Постоянно
VII. Обеспечение устранения аварий	
Устранение аварий на внутридомовых инженерных системах	В соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме
Выполнения заявок населения	По мере поступления заявок

В помещениях, принадлежащих Собственнику, работы выполняются Собственниками самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (представитель):

_____/_____/_____
 (подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

_____/_____/_____
 мп

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	
Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в жилых домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:	В зимнее время - не более 1 суток
	В летнее время - не более 3 суток
Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, датчиков движения, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 7 суток
Неисправности лифта	Не более 1 суток

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (представитель):

Управляющая организация:

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____/_____
мп

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и размер платы за них

№ п/п	Статья расхода (виды услуг)	Плата за единицу, руб.
1.	ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ:	Цена на услуги (руб. в месяц за кв. метр)
1.1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	В соответствии с нормативными документами органа местного самоуправления

Примечание:

1. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (в том числе начислению и сбору средств с населения за жилищно-коммунальные услуги), содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуги по сбору и утилизации твердых бытовых отходов.
2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме установлен на 1 кв. м занимаемой общей площади жилого помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (представитель):

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

_____/_____
мп

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг и размер платы за них.

№ п/п	Статья расхода (виды услуг)	Ед. измерения	Тариф, руб.
1	Электроснабжение	кВт/час	В соответствии нормативными документами
2	Тариф на 1 Гкал	руб./куб.м. куб.м./чел.	
3	Холодное водоснабжение - при наличии приборов учета - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. куб.м./чел.	
4	Водоотведение - при наличии приборов учета - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. куб.м./чел.	

Примечание:

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам на коммунальные услуги, установленными в соответствии с действующим законодательством, исходя из фактического потребления коммунальных услуг, определенного на основании показаний индивидуальных, квартирных или коллективных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченным органом.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (представитель):

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

_____/_____
мп

ПОРЯДОК

изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*

Требование к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения – в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02–84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074–01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п. 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: в многоквартирных домах и жилых домах – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п. 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

	регулировании (СанПиН 2.1.4.2496–09)	
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496–09) <2>	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) – не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) – не более чем на 3 °С	за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496–09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п. 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <1>	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п. 101 Правил
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа – при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие	отклонение напряжения и (или)	за каждый час снабжения электрической энергией, не

напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	частоты электрического тока от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Отопление <5>		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6>	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в п. 12 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях – не ниже +18 °С (в угловых комнатах – +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) – 31 °С и ниже – в жилых помещениях – не ниже +20 °С (в угловых комнатах – +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры – не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п. 101 Правил

<1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

<3> Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией Собственник получает у Управляющей организации.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617–2000).

<6> В случае применения п. 11 настоящего приложения п. 12 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат – в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494–96).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства РФ о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства РФ о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (представитель):

_____/_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

_____/_____/_____
мп

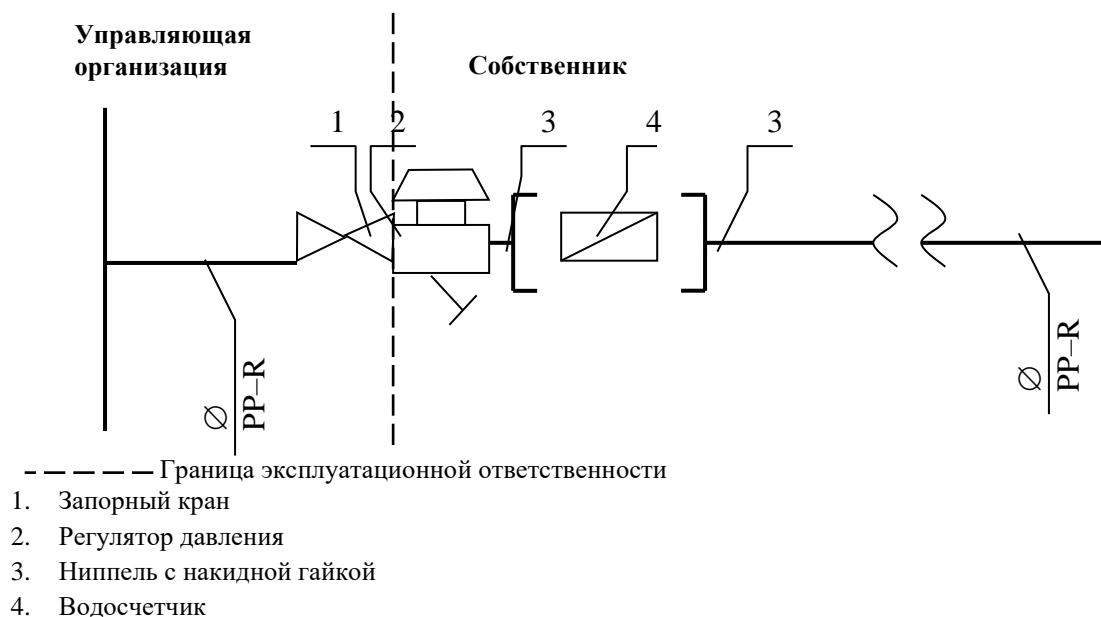
**СХЕМА
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**

1. При эксплуатации систем ХВС и ГВС.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых систем горячего и холодного водоснабжения до первого запорного крана, согласно нижеуказанной схеме 1 до пунктирной линии (включая запорный кран).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения, внутреннюю разводку в квартире согласно нижеуказанной схеме 1 после пунктирной линии справа (не включая запорный кран).

Схема 1

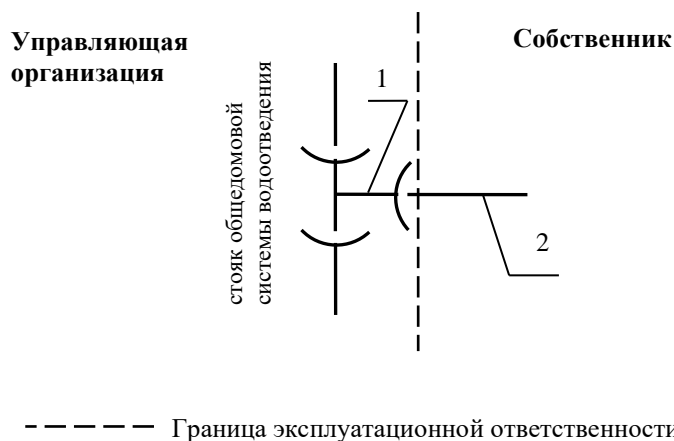


2. При эксплуатации системы водоотведения на квартиру.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы водоотведения до точки присоединения трубопровода системы водоотведения квартиры к тройнику (раструбу) стояка общедомовой системы водоотведения, согласно нижеуказанной схеме 2 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопровода внутренней системы водоотведения в квартире согласно нижеуказанной схеме 2 после пунктирной линии справа.

Схема 2

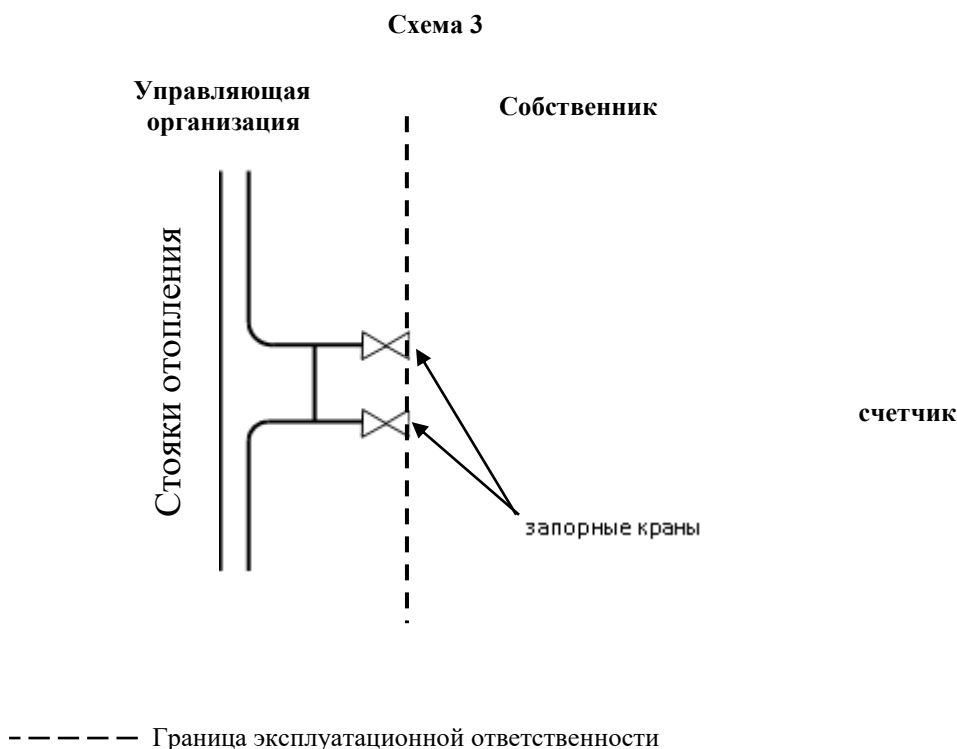


1. Тройник стояка общедомовой системы водоотведения
2. Трубопровод внутренней системы водоотведения в квартире

3. При эксплуатации системы отопления:

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы отопления до первых запорных кранов (или сварного, или резьбового соединения) после перемычки, согласно нижеуказанной схеме 3 до пунктирной линии слева.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность находящихся в квартире обогревающих элементов системы отопления (радиаторы), включая запорные краны (если таковые имеются), трубопроводы, согласно нижеуказанной схеме 3 после пунктирной линии справа.

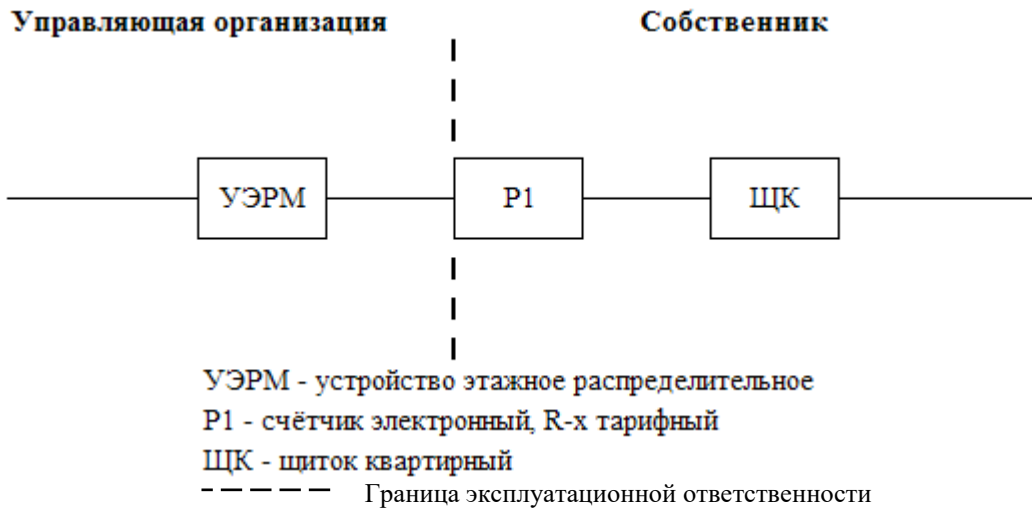


4. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых питающих электрических сетей на квартиру до клеммной коробки электросчетчика, согласно нижеуказанной схеме 4 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность вводного щитка квартирного с аппаратами защиты и приборами учета, внутреннюю электрическую разводку в квартире согласно нижеуказанной схеме 4 после пунктирной линии справа.

Схема 4

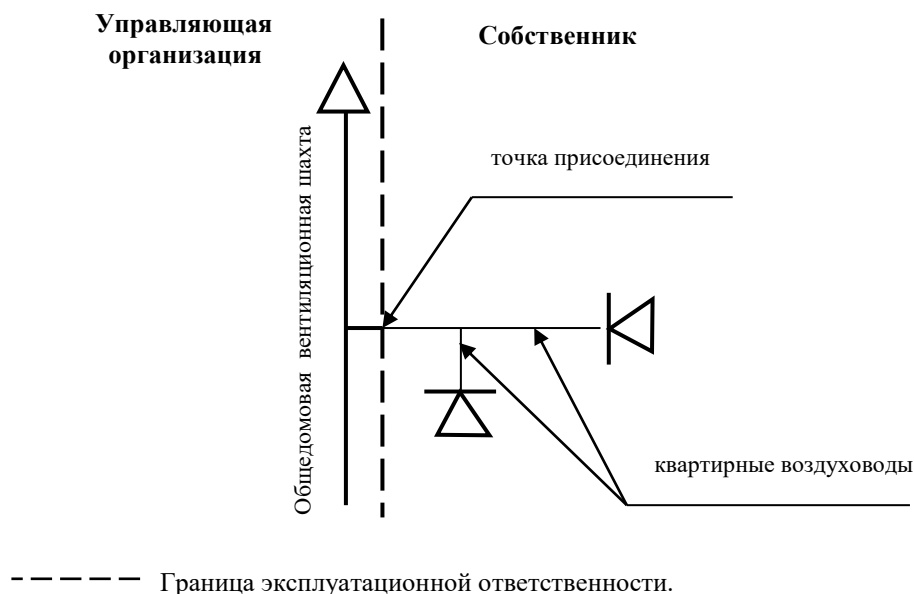


5. При эксплуатации системы вентиляции.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы вентиляции до точки присоединения квартирных воздуховодов, согласно нижеуказанной схемы 5 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность квартирных воздуховодов до точки присоединения к общедомовой вентиляционной шахты согласно нижеуказанной схемы 5 после пунктирной линии справа.

Схема 5

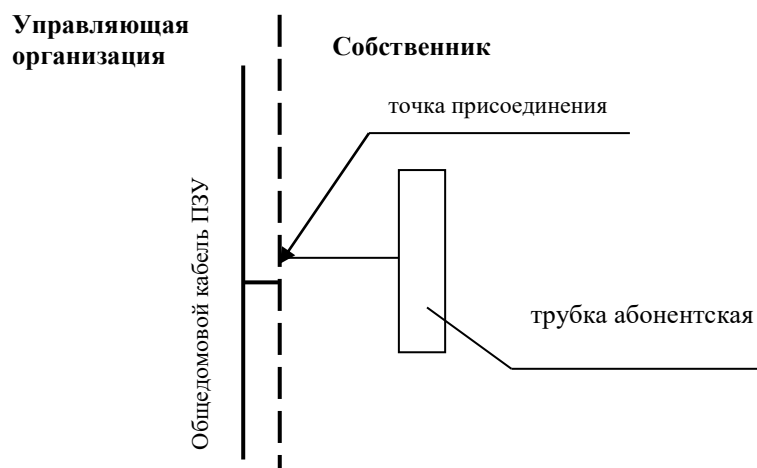


6. При эксплуатации системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ).

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовым системам ПЗУ до точки присоединения квартирного кабеля ПЗУ к общедомовому кабелю, согласно нижеуказанной схеме 6 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубки абонентской переговорной, расположенной в квартире, и кабеля от абонентской трубки до точки присоединения к общедомовому кабелю ПЗУ согласно нижеуказанной схеме 6 после пунктирной линии справа.

Схема 6



ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник/владелец (представитель):

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

_____/_____
мп

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

предоставляемые управляющей организацией в рамках тарифа на содержание и текущий ремонт, утвержденного Администрацией городского округа Лобня.

Срок выполнения работ по дополнительным услугам - в течение года со дня перехода дома в реестр лицензий.

1. Установку системы видеонаблюдения (вид/модель, количество камер согласовывается с Советом дома);
2. Провести диагностику и наладку лифтового оборудования (по выявленным недостаткам составить план устранения, произвести необходимые ремонтно-наладочные работы);
3. Благоустройство придомовой территории (озеленение);
4. Надлежащее содержание ограждения и ворот по периметру земельного участка Многоквартирного дома;
5. Для комфортного взаимодействия с УК:
 - дополнительный офис УК с начальником участка и ответственными сотрудниками в шаговой доступности;
 - оказание консультативной юридической помощи жителям МКД по вопросам ЖКХ;
6. Для контроля расходования, оплачиваемых Вами, денежных средств:
 - подробная расшифровка тарифа за содержание жилого помещения в МКД по каждой статье затрат;
 - переход на прямые расчёты с поставщиками за коммунальные ресурсы.
 - участие представителей Совета дома при ежемесячном снятии показаний с общедомовых приборов учёта и периодическая проверка правильности расчётов оплаты за ЖКУ по квитанциям УК;
 - согласование плана работ по текущему ремонту и обслуживанию МКД и прилегающей территории с Советом дома.
 - контроль за законным использованием общедомового имущества провайдерами. Цели расходования средств, поступивших от провайдеров в виде платы за пользование общим имуществом (либо его части) в Многоквартирном доме, определяются Советом дома. Как правило, данные денежные средства расходуются на благоустройство придомовой территории и мест общего пользования МКД.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник/владелец (представитель):

Управляющая организация:

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____/_____
мп