

Приложение № 2
к Протоколу общего собрания собственников/владельцев помещений
в Многоквартирном доме от «__» _____ 201__ года № ____

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселе-
ние Одинцово, город Одинцово, улица Сколковская, дом 7Б
(строительный адрес: Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, улица
Чистяковой, корпус 3)

г. Одинцово

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер-Эксплуатация», именуемое в
дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____

_____ действующего на основании Доверенности № _____ от «__» _____ 201__ г., имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 27.04.2015 № 303, выданную 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 область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, город Одинцово, улица Сколковская, дом 7Б (строительный адрес: Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, улица Чистяковой, корпус 3) (далее – Многоквартирный дом):

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/владелец», 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/владельцев помещений в Многоквартирном доме (протокол от «__» _____ 201__ года № _____), хранящегося в офисе Управляющей организации, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, город Одинцово, улица Сколковская, дом 7А, 1 этаж, помещение XVI, 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/владельцев Помещений в Многоквартирном доме и определены решением общего собрания Собственников/владельцев 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», 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. **Многоквартирный дом** – это жилое здание, расположенное по адресу: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, город Одинцово, улица Сколковская, дом 7Б (строительный адрес: Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, улица Чистяковой, корпус 3), с входящими в его состав жилыми помещениями (квартирами) и нежилыми помещениями, техническими помещениями, помещениями общего пользования, инженерным оборудованием, техническими системами безопасности, а также придомовая (прилегающая) территория.

2.2. **Управление Многоквартирным домом** – совокупность мероприятий, осуществляемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества такого дома, а также по предоставлению коммунальных услуг Собственникам/владельцам и иным Пользователям помещений такого дома.

2.3. **Управляющая организация** – юридическое лицо, уполномоченное осуществлять функции управления Многоквартирным домом.

2.4. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществившее строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.5. **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.

2.6. **Владелец** – Застройщик до момента передачи жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в Многоквартирном доме иному лицу по передаточному акту (акту приема-передачи), 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.

2.7. **Пользователь** - Собственник/владелец 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 члены семьи

Собственника/владельца, арендаторы, наниматели и иные лица, пользующиеся Помещением на законном основании.

2.8. 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.

2.9. Общее имущество в Многоквартирном доме (общедомовое имущество) – принадлежащие Собственникам/владельцам Помещений на праве общей долевой собственности помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам/владельцам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения; земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

Порядок пользования общим имуществом в Многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется собственными или привлеченными силами 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/владельцам 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/владельцу, а также иным Пользователям.

3.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственников/владельцев 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 область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, город Одинцово, улица Сколковская, дом 7Б (строительный адрес: Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, улица Чистяковой, корпус 3);

б) кадастровый номер Многоквартирного дома (при наличии): -;

в) серия, тип постройки: индивидуальный проект;

г) год постройки: 2016 год;

д) степень износа по данным государственного технического учета: 0 %;

е) степень фактического износа: 0 %;

ж) год последнего капитального ремонта: -;

з) количество этажей: 19,

- в том числе подземных: 1;

и) наличие подвала: 1;

к) количество секций: 3;

л) наличие цокольного этажа: -;

м) наличие мансарды: -;

н) наличие мезонина: -;

о) количество квартир: 218;

п) количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме: 0;

р) строительный объем:

- всего: 61 168,6 куб.м.;

- в том числе, наземной части: 57 512,1 куб. м.;

- в том числе, подземной части: 3 656,5 куб.м.;

с) площадь:

- жилых помещений (общая площадь) за исключением балконов, лоджий, веранд и террас: 12 242,6 кв.м.;

- жилых помещений (общая площадь) с учетом балконов, лоджий, веранд и террас: 13 013,7 кв.м.;

- нежилых помещений обособленных (общая площадь): 0 кв.м.;

- помещений общего пользования (общая площадь): 2 846,6 кв.м.;

- помещения технического и инженерного назначения (общая площадь): 2 119,4 кв.м.;

т) уборочная площадь помещений общего пользования: 2 846,6 кв.м.;

у) кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 50:20:0010336:30383.

3.5. 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/владельцев 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 № 3.1 и Приложением № 3.2 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 № 3.1 и Приложением № 3.2 к настоящему Договору, с ненадлежащим

качеством устранить все выявленные недостатки за свой счет при условии составления Акта о нарушении условий настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 7.2 – п. 7.5 настоящего Договора.

4.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику/владельцу и иному Пользователю помещения в Многоквартирном доме (Приложение № 4 к настоящему Договору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 и иными нормативными правовыми актами, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья Собственника/владельца иного Потребителя и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) энергоснабжение;

д) отопление;

е) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (со дня утверждения единого тарифа на данную услугу).

4.1.5. Информировать Собственника/владельца 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/владельцам и иным Пользователям в объемах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Принимать от Собственника/владельца плату за Помещение и коммунальные услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией, либо иной специализированной организацией, с которой Управляющая организация вправе заключить договор об организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

По распоряжению Собственника/владельца, составленному в письменной форме, принимать плату за указанные услуги от арендатора, нанимателя или иного законного Пользователя Помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу.

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

4.1.9. Требовать внесения платы от Собственника/владельца 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/владельца - 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/владельца 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/владельца 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 Застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника/владельца знакомить его с содержанием указанных документов.

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

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (Десяти) календарных дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника/владельца или иного Пользователя о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за Помещение не позднее 2 (Двух) рабочих дней направить Собственнику/владельцу 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/владельца или иного Пользователя о результатах рассмотрения указанного обращения в письменном виде.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в Многоквартирном доме, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема Собственников/владельцев и иных Пользователей по вопросам управления Многоквартирным домом, а также доводить эту информацию до Собственников/владельцев и иных Пользователей иными способами.

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

4.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника/владельца, ставшую известной в результате исполнения настоящего Договора (не передавать ее третьим лицам, в том числе, организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику/владельцу или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.18. Информировать Собственников/владельцев 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 непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника/владельца 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 п. 5.16 настоящего Договора.

4.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме обеспечить устранение недостатков и дефектов выполненных работ, выявленных Собственником/владельцем в процессе эксплуатации, при условии возникновения их по вине Управляющей организации.

4.1.22. Информировать Собственника/владельца 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/владельцу платежных документов на внесение платы за Помещение и коммунальные услуги не позднее 30 числа месяца, подлежащего оплате.

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

4.1.24. По требованию Собственника/владельца и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника/владельца или несущих с Собственником/владельцем 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. 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) дня до начала проведения работ внутри Помещения Собственника/владельца согласовать с ним (нанимателем или арендатором) время доступа в Помещение.

4.1.27. По требованию Собственника/владельца 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).

4.1.28. Предоставлять Собственнику/владельцу 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.

4.1.29. На основании письменной заявки Собственника/владельца 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/владельца.

4.1.30. Представлять интересы Собственника/владельца в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору в отношениях с третьими лицами.

4.1.31. 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.

4.1.32. В случае принятия общим собранием Собственников/владельцев 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.

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

4.1.33. Производить осмотры инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещениях Собственников/владельцев (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника/владельца - Приложение № 6 к настоящему Договору), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

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

4.1.35. 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.

4.1.36. За 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора передать в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации 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.

4.1.37. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником/владельцем или иным Пользователем в счет исполнения обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственникам/владельцам начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки 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 выбранной управляющей организацией либо товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом на основании принятого общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения.

4.1.38. 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).

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

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

4.1.41. Вести регистрацию и учет граждан, собственников жилых помещений (квартир) в Многоквартирном доме, по месту проживания и по месту пребывания в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.1995 № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации».

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.

4.2.2. Требовать от Собственника/владельца 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 случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником/владельцем или иным Пользователем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 5.4 настоящего Договора.

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

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

- размера платы за Помещение в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением № 2, Приложением № 3.1 и Приложением № 3.2 к настоящему Договору.

4.2.6. 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/владельца по согласованию с ним (или иным Пользователем) и за его счет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

4.2.8. В случае возникновения аварийной ситуации при неисполнении Собственником/владельцем обязанности, предусмотренной п. 4.3.1 и п. 4.3.3 настоящего Договора, по обеспечению доступа в Помещение, а также невозможностью связаться с Собственником/владельцем по представленным им контактными данным, в том числе при отсутствии таковых, вскрыть Помещение, принадлежащее Собственнику/владельцу, в котором возникла аварийная ситуация, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.3. Собственник/владелец 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/владельцев 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/владельцем 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. При неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника/владельца при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.4. 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/владельца, 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;

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/владельцу, и местах общего пользования с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно) и с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота и воскресенье) и 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.

4.3.5. 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 проведении проверок приборов учета, с предоставлением соответствующих документов;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за Помещение, а также за коммунальные услуги возложена Собственником/владельцем 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;

- 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;

- об изменении объемов потребления ресурсов в Помещении с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в Помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и других данных, необходимых для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

4.3.6. 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.

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

4.3.8. Погасить в полном объеме имеющуюся задолженность по платежам, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором в случае отчуждения Помещения новому Собственнику/владельцу. Задолженность должна быть погашена до момента отчуждения, что подтверждается справкой, выданной Собственнику/владельцу Управляющей организацией.

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

4.3.10. Ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учета и передавать в Управляющую организацию любым удобным способом не позднее 25 числа каждого месяца.

4.4. Собственник/владелец 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/владельца, 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. 5.13 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 № 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. 4.1.28, а также предложений по п. 4.1.15 и п. 4.2.5 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 Российской Федерации.

4.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору 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 сведениями 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. Цена настоящего Договора и размер платы за Помещение устанавливается с учетом доли Собственника/владельца в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику/владельцу Помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

5.2.1. 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, горячую воду, электрическую энергию, тепловую 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 (положения о включении в состав платы за содержание Помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме подлежат применению с 01 января 2017 года);

5.2.2. плату за коммунальные услуги;

5.2.3. взнос на капитальный ремонт (после внесения Многоквартирного дома в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в Многоквартирных домах).

5.3. Размер платы за содержание Помещения для Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме устанавливается на общем собрании Собственников/владельцев 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 услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3.1 к настоящему Договору), которая соответствует утвержденным органом государственной власти тарифам (ставкам) за содержание и ремонт жилого помещения, и ставку за предоставление дополнительных работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3.2 к настоящему Договору).

В случае если в течение года, на который общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме была установлена ставка за предоставление обязательных работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3.1 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/владельцев помещений в Многоквартирном доме для этих целей не требуется.

Ежемесячная плата Собственника/владельца 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.

Ставка за предоставление обязательных работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3.1 к настоящему Договору), рассчитанная на 1 кв.м., определяется, исходя из стоимости отдельных обязательных работ и услуг. Стоимость отдельных обязательных работ и услуг может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке при условии сохранения размера ставки за предоставление обязательных работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Размер платы за содержание и ремонт Помещения для Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме может быть уменьшен для внесения Собственником/владельцем иным уполномоченным им Пользователем в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5.4. 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 № 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.

Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в Многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

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

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

5.7. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится в установленные п. 5.6 настоящего Договора сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

В случае предоставления Управляющей организацией платежных документов позднее 30 числа месяца, подлежащего оплате, плата за Помещение и коммунальные услуги может быть внесена с отсрочкой на срок задержки предоставления платежного документа.

5.8. В предоставляемом в соответствии с п. 5.7 настоящего Договора Управляющей организацией платежном документе указываются:

- почтовый адрес и общая площадь Помещения, сведения о Собственнике (собственниках)/владельце (владельцах) 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.

5.9. В случае представления Управляющей организацией Собственнику/владельцу 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.

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

5.11. 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.

5.12. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в Приложении № 2, Приложении № 3.1 и Приложении № 3.2 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 № 491.

5.13. 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/владельца.

5.14. Заявление об изменении размера платы может быть направлено Собственником/владельцем в адрес Управляющей организации в письменной форме или сделано устно в течение 6 (шести) месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации Управляющей организацией.

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

5.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги подлежит изменению в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

5.17. 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.

5.18. Собственник/владелец 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/владельца осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5.19. Собственник/владелец, передавший функции по внесению платы за Помещение и коммунальные услуги, согласно п. 4.4.7 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание Помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после

установления этой платы предоставить Управляющей организации в письменной форме информацию о стоимости отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

5.20. 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/владельца по расценкам, утвержденным Управляющей организацией и оформляются отдельно заключенными договорами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. 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/владельца (Приложение № 6 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/владельцу 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/владельцем, или по желанию Собственника/владельца 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, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.4 настоящего Договора, Собственник/владелец обязан уплатить Управляющей организации пени в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в Помещении Собственника/владельца лиц, не зарегистрированных в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника/владельца реального ущерба.

6.5. 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.

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

6.7. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Помещении, а также по долгам Застройщика и по искам, связанным с деятельностью Застройщика.

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

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником/владельцем 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/владельцев помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника/владельца 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/владельцев 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/владельцев помещений в Многоквартирном доме Управляющей организации.

7.2. 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/владельцу и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника/владельца.

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/владельца, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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/владельцу и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника/владельца.

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника/владельца, права которого нарушены. При отсутствии Собственника/владельца Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, Собственников/владельцев иных Помещений в Многоквартирном доме), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику/владельцу, 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 Российской Федерации.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

8.2.1.1. по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники/владельцы 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/владельцы 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/владельцев в случае принятия общим собранием Собственников/владельцев 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/владельцев 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. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.4. 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/владельца 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.

8.5. Настоящий договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником/владельцем.

8.6. Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника/владельца 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.

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

8.8. В течение срока действия настоящего Договора, не более одного раза в год, допустимо вносить изменения и уточнения в настоящий Договор (в случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме) в следующих случаях:

8.8.1. при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме (в том числе при уменьшении или увеличении общей площади обслуживаемого земельного участка);

8.8.2. при согласовании дополнительных и (или) непредвиденных работ и услуг;

8.8.3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или решениями общего собрания Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме.

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 Управляющей организации 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.

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/владельцу 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 двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор заключен на 5 (Пять) лет, с правом продления срока его действия.

10.2. Настоящий договор вступает в действие с момента принятия общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения об утверждении его условий (даты составления протокола) (протокол от «__» _____ 201__ года № _____).

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников/владельцев 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/или на иных условиях согласно п. 4.2.5, п. 5.1, п. 5.2 настоящего Договора.

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. Настоящий Договор составлен на 58 страницах, в том числе 8 приложений.

Приложения:

Приложение № 1: Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме;

Приложение № 2: Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме;

Приложение № 3.1: 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 № 3.2: Перечень дополнительных 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 № 4: Перечень коммунальных услуг;

Приложение № 5: Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

Приложение № 6: Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника/владельца.

Приложение № 7: Правила проведения ремонтно-отделочных работ.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Собственник(и) (представитель собственника)/
Владелец(льцы) (представитель владельца):**

**Управляющая организация:
ООО «Лидер-Эксплуатация»**

(наименование Собственника/владельца, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать Собственника/владельца (для организаций)

Паспортные данные (для Собственника(ов)/ владельца(ев) граждан):

Адрес (место нахождения):

101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д.13, стр.1

ОГРН 1107746654058

ИНН 7708725945

КПП 770801001

БИК 044525225

ОКПО 67969791

ОКВЭД 70.32

р/с 40702810638000090654

ПАО «Сбербанк», г. Москва

к/с 30101810400000000225

м.п.

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - ____ шт. Площадь пола – 2846,6 кв. м. Материал пола - плитка ____	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - 0 шт. в том числе: пола - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - ____ кв. м.)
Межквартирные лестничные площадки	Количество - 51 шт. Площадь пола – 246,16 кв. м. Материал пола - плитка	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, - 0 шт. в том числе: пола - 0 шт.
Межэтажные лестничные площадки	Количество – 51 шт. Площадь пола – 143,8 кв. м. Материал пола - плитка ____	(площадь пола, требующая ремонта, - ____ кв. м.)
Лестницы	Количество лестничных маршей - 102 шт. Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения - сталь Материал балясин - сталь Площадь – 306 кв. м.	Количество лестниц, требующих ремонта, - 0 шт. В том числе: лестничных маршей - ____ шт. ограждений - ____ шт. балясин - ____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 6 шт. - иные шахты - 0 шт. ____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, - 0 шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, - ____ шт.
Коридоры	Количество - 51 шт. Площадь пола – 752,8 кв. м. Материал пола - плитка	Количество коридоров, требующих ремонта, - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта - ____ кв. м.)
Технические этажи	Количество - 1 шт. Площадь пола – 1134,7 кв. м. Материал пола - цемент.	Санитарное состояние - _____ удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество - 0 шт. Площадь пола - 0 кв. м.	Санитарное состояние - ____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - ____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические	Количество - 1 шт.	Санитарное состояние - _____

подвалы	Площадь пола –984,7 кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Канализация; 2. ГВС; 3. ХВС; 4. ЦО.	удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - ____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений).
	Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Приборы КИПиА; 2. Запорная арматура	Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____.
		Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____.
II. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – монолит ж/б Количество продухов - 0 шт.	Состояние ____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта, - ____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 3 шт. Площадь стен в подъездах 6110 кв. м. Материал отделки стен краска ____. Площадь потолков 2846,6 кв. м. Материал отделки потолков краска ____	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 6110 кв. м. Материал стены и перегородок _пеноблоки_ Материал отделки стен _краска_ Площадь потолков 2846,6 кв. м. Материал отделки потолков краска ____	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал – монолит ж/б. Площадь – 9,580 тыс. кв. м. Длина межпанельных швов - 0 м.	Состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен, требующих утепления, - ____ кв. м.

		Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей – 17+тех.эт. Материал - плиты Площадь – 17,695 тыс. кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта, - 0 кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, - 0 кв. м.
Крыши	Количество - 3 шт. Вид кровли - плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - рулонная. Площадь кровли - 1050 кв. м. Протяженность свесов - 0 м. Площадь свесов - 0 кв. м. Протяженность ограждений - ____ м.	Характеристика состояния – удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): площадь крыши, требующей капитального ремонта, - 0 кв. м. площадь крыши, требующей текущего ремонта, - 0 кв. м. Площадь свесов - 0 кв. м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, - 256 шт., из них: деревянных - 244 шт. металлических - 12 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, - 0 шт., из них: деревянных - ____ шт. металлических - ____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, - 56 шт., из них деревянных - 0 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, - 0 шт., из них деревянных - ____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 6 шт. В том числе: грузовых - 3 шт. Марки лифтов - Грузоподъемность - 1,0 т. Площадь кабин – 10,56 кв. м.	Количество лифтов, требующих: замены, - 0 шт. капитального ремонта - ____ шт. текущего ремонта - ____ шт.
Мусоропровод	Количество - 3 шт. Длина ствола - 153 м. Количество загрузочных устройств - 51 шт.	Состояние ствола удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, - 0 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 60 шт. Материал вентиляционных каналов - метал. ____ Протяженность	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - 0 шт.

	вентиляционных каналов – 1800 м. Количество вентиляционных коробов - 15 шт.	
Дымовые трубы/ вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - 0 шт. Материал - ____ Количество дымовых труб - 0 шт. Материал - ____	Состояние вентиляционных труб удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - <u>0</u> шт. Количество водосточных труб - 3 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб внутренние__ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб – 195м. Протяженность водосточных желобов - 0 м.	Количество водосточных желобов, требующих: замены - ____ шт. ремонта - ____ шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - ____ шт. ремонта - ____ шт.
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - 1 шт.	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - 698 шт.	Количество светильников, требующих замены, - 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта, - 0 шт.
Системы дымоудаления	Количество - 3 шт.	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 51шт. Длина магистрали - 2666 м.	Длина магистрали, требующая замены, - 0 м. Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - 0 шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - 285 м.	Длина сетей, требующая замены, - 0 м.
Котлы отопительные	Количество - 0 шт.	Состояние ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать

		дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 100 мм. 450 м. 2. 80 мм. 330 м. 3. 32 мм. 400 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм. _____ м. 2. ___ мм. _____ м. Протяженность труб, требующих ремонта, - ___ м. (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: 609 шт. задвижек - _8 шт. вентилей - ___ шт. кранов – 600 шт.	Требует замены или ремонта: 0 шт. задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Бойлерные, теплообменники)	Количество - 6 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - 0 шт.	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество 1. 220 шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ 0 шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество 1. _0 шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ 0 шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - 4 шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - 22 шт. Марка насоса: 1. __Грюндфос__; 2. _____.	Состояние _____ (удовлетворительное, _____ или неудовлетворительное, _____ если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 80 мм. _метал._ 140 м. 2. 50 мм. _метал._ 320 м. 3. ___ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм. _____, 0 м. 2. ___ мм. _____, ___ м. 3. ___ мм. _____, ___ м. Протяженность труб, требующих окраски, - ___ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 80 мм. _метал._ 280 м. 2. _50 мм. _метал. 610 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм. _____, 0 м. 2. ___ мм. _____, ___ м.

	3. ___ мм. _____ м.	3. ___ мм. _____, ___ м. Протяженность труб, требующих окраски - _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: 188 шт. задвижек - 8 шт.; вентилей - ___ шт. кранов - 180 шт.	Требует замены или ремонта: 0 шт. задвижек - ___ шт.; вентилей - ___ шт. кранов - ___ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 6 шт. 1. ___ - ___; 2. ___ - ___; 3. ___ - ___;	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____; 2. _____.	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 110 мм. Чугун 980 м. 2. 110 мм. ПНД 200м. 3. ___ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм. _____, 0 м. 2. ___ мм. _____, ___ м. 3. ___ мм. _____, ___ м.
Сети газоснабжения отсутствуют	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм. _____ 0 м. 2. ___ мм. _____ 0 м. 3. ___ мм. _____ 0 м.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: 0 шт. задвижек - ___ шт.; вентилей - ___ шт. кранов - ___ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - ___ шт.; вентилей - ___ шт. кранов - ___ шт.
Калориферы	Количество - 0 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 1 шт.	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества*		

многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка - ____ га: в том числе площадь застройки - ____ га; асфальт - ____ га; грунт - ____ га; газон - ____ га.	Указать состояние ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья - ____ шт. Кустарники - ____ шт.	Указать состояние ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы ____ (есть/нет), если есть перечислить есть; Ограждения - м. Скамейки - шт. Столы - шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - шт. Приемные колодцы - ____ шт. Ливневая канализация: Тип - ____ Материал - ____ Протяженность - м.	Указать состояние ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

* Включается в состав общего имущества Многоквартирного дома после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с требованиями действующего законодательства.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник/владелец (представитель):

Управляющая организация:

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

ПЕРЕЧЕНЬ

**работ и услуг по содержанию общего имущества Собственников/владельцев помещений в
Многоквартирном доме и периодичность их выполнения**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполне- ния работ и оказания услуг
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома	
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	1 раз в год
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов	1 раз в год
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами	2 раза в год
1.4.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: 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 выявления
1.5.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	По мере выявления
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в месяц
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	Ежедневно (во время обхода)

2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	Ежедневно (во время обхода)
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:	
3.1.	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	По мере необходимости
3.2.	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
3.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	1 раз в квартал
3.4.	В случае выявления повреждений и нарушений - оставление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	По мере необходимости
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:	
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год
4.2.	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
4.3.	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
4.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления

5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:	
5.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	1 раз в квартал
5.2.	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 монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	1 раз в квартал
5.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере необходимости
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:	
6.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
6.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год
6.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
6.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техническом этаже	2 раза в год
6.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год
6.6.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год
6.7.	Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов	1 раз в год
6.8.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	По мере необходимости
6.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления

7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:	
7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в год
7.2.	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
7.3.	Выявление прогибов несущих конструкций, нарушение крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки	1 раз в год
7.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
7.5.	Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам	По мере необходимости
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:	
8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
8.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	Ежедневно (во время обхода)
8.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	1 раз в год
8.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	1 раз в год
8.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	Ежедневно (во время обхода)
8.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в много-	

	квартирном доме:	
9.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в год
9.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в год
9.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, - 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	По мере необходимости
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
11.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя	1 раз в месяц
11.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
12.1.	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	1 раз в месяц
12.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирного дома:	

13.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в месяц
13.2.	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение	По мере выявления
13.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	По мере необходимости
13.3.1.	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю
13.3.2.	Промывка ковшей и наружной поверхности загрузочных клапанов мусоропровода) и их дезинфекция	1 раз в месяц
13.3.3.	Очистка, промывка, дезинфекция и дезинсекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов (цикл повторяется 3 раза)	Еженедельно
13.3.4.	Своевременная замена заполненных контейнеров под стволами мусоропроводов на порожние	Ежедневно
13.3.5.	Вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз	Ежедневно
13.3.6.	Очистка и мойка мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером	Ежедневно после удаления отходов
13.3.7.	Дезинфекции, дезинсекции и дератизации помещения камеры и ее оборудование	По мере необходимости
13.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:	
14.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
14.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
14.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
14.4.	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	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
14.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	По мере необходимости по договору со специализированной организацией

14.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
14.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме:	
15.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме	По мере необходимости
15.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	Ежедневно
15.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	При подготовке к отопительному сезону
15.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	После отопительного сезона
15.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения	По мере необходимости
15.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
16.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:	
16.1.	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)	1 раз в месяц
16.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Ежедневно
16.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в год

16.4.	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
16.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	По мере необходимости
16.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	По мере необходимости
16.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	По мере необходимости
16.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	По мере необходимости
16.9	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:	
17.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
17.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
17.3.	Удаление воздуха из системы отопления	По мере выявления и по мере необходимости
17.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	После отопительного сезона (1 раз в год)
18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
18.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	1 раз в 3 года
18.2.	Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год
18.3.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год
18.4.	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	1 раз в год

18.5.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	По мере необходимости
19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
19.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Круглосуточно
19.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО	В соответствии с периодичностью, установленной регламентом
19.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	Круглосуточно
19.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов)	По мере необходимости
19.5.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), после замены элементов оборудования	В соответствии с периодичностью, установленной регламентом
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
20.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
20.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно
20.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа в домах с лифтом и мусоропроводом	2 раза в неделю
20.3.	Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода в домах с лифтом и мусоропроводом	Ежедневно
20.4.	Мытье пола кабины лифта в домах с лифтом и мусоропроводом	Ежедневно
20.5.	Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов и потолков кабины лифта в домах с лифтом и мусоропроводом	2 раза в месяц
20.6.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей в домах с лифтом и мусоропроводом	2 раза в месяц
20.7.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа в домах с лифтом и мусоропроводом	2 раза в месяц
20.8.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
20.9.	Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов на лестничных клетках, оконных и дверных решеток, перил, металлических элементов лестниц, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
20.10.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год

20.11.	Мытье окон и оконных переплетов	2 раза в год
20.12.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка	1 раз в неделю
20.13.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов)	Ежедневно
20.14.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	По мере необходимости
21.	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), в холодный период года (на прилегающей территории в соответствии с действующим законодательством):	
21.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	Ежедневно
21.2.	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см.	2 раза в сутки в дни снегопада
21.3.	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.	
	при температуре ниже -2	Через 1 час во время снегопада
	при температуре выше -2	Через 0,5 часа во время снегопада
21.4.	Обработка территории противогололедными средствами (в том числе антигололедными реагентами, технической солью и пр.)	2 раза в сутки во время гололеда
21.5.	Сдвигание свежесвыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
21.6.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	По мере необходимости, но не реже чем 1 раз в сутки во время гололеда
21.7.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	1 раз в сутки в дни без снегопада
21.8.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	1 раз в сутки
21.9.	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	2 раза в холодный период
21.10.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в сутки
22.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (на прилегающей территории в соответствии с действующим законодательством):	
22.1.	Подметание и уборка придомовой территории	

22.1.1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	2 раза в сутки
22.1.2.	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см.	2 раза в сутки
22.1.3.	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
22.1.4.	Мойка территории	3 раза в теплый период
22.1.5.	Поливка тротуаров в жаркое время	2 раза в сутки
22.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	
22.2.1.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
22.2.2.	Промывка урн	2 раза в месяц
22.2.3.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
22.3.	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в теплый период
22.4.	Уборка и выкашивание газонов.	
22.4.1.	Уборка газонов	1 раз в двое суток
22.4.2.	Выкашивание газонов	По мере необходимости
22.5.	Поливка газонов и зеленых насаждений	1 раз в двое суток
22.6.	Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости
22.7.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в сутки
23.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:	
23.1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров.	Ежедневно
23.2.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	1 раз в квартал
24.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
24.1.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.	1 раз в неделю
24.2.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожаротушения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в квартал
24.3.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния противопожарного водоснабжения.	2 раза в год

25.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости
-----	--	-----------------------

В помещении, принадлежащем Собственнику/владельцу, работы выполняются Собственником/владельцем самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник/владелец (представитель):

Управляющая организация:

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

_____/_____/_____
 МП

ПЕРЕЧЕНЬ

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

№ п/п	Вид работ/услуг	Структура тарифа	Стоимость в месяц, руб. с НДС	Стоимость в год, руб. с НДС
1	Текущий ремонт	2,75	33 667,15	404 005,80
2	Инженерно-техническое обеспечение МОП, в т.ч.	19,12	234 078,51	2 808 942,14
	Содержание мусоропровода	0,50	6 121,30	73 455,60
	Обслуживание системы вентиляции и дымоудаления	2,20	26 933,72	323 204,64
	Содержание систем водоснабжения, водоотведения, электрооборудования и пр.	4,31	52 765,61	633 187,27
	Обслуживание и содержание лифтового хозяйства	12,11	148 257,89	1 779 094,63
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	16,04	196 371,30	2 356 455,65
	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома	4,57	55 948,68	671 384,18
	<i>в т.ч. Дератизация и дезинсекция</i>	0,12	1 469,11	17 629,34
	Содержание земельного участка с озеленением и благоустройством в летний и зимний период, уборка придомовой территории	5,07	62 069,98	744 839,78
	Вывоз ТБО	3,52	43 093,95	517 127,42
	Техническое обслуживание систем ППА	2,01	24 607,63	295 291,51
	Обеспечение устранения аварий	0,87	10 651,06	127 812,74
ИТОГО		37,91	464 116,97	5 569 403,59

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник/владелец (представитель):

Управляющая организация:

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

_____/_____/_____
МП

**ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг***

- Водоснабжение Многоквартирного дома:
- Холодное;
- Горячее.
- Водоотведение в Многоквартирном доме.
- Электроснабжение Многоквартирного дома.
- Отопление.
- Услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (со дня утверждения единого тарифа на данную услугу).

*В имеющихся клетках галочкой выделяются те коммунальные услуги, которые оказываются в Многоквартирном доме.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник/владелец (представитель):

Управляющая организация:

_____/_____/ _____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы) 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>:	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:

<p>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)</p>		<p>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</p>
<p>II. Горячее водоснабжение</p>		
<p>4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>	<p>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 регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>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</p>
<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2></p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании:</p>	<p>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 при-</p>

	<p>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</p>	<p>ложением № 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</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается</p>	<p>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</p>
<p>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></p>	<p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>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</p>
III. Водоотведение		
<p>8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоотведения:</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за</p>

года	не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	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 напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не 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 прило-	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

	<p>жения; 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</p>	<p>Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>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)</p>	<p>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</p>	<p>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</p>
<p>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 за-</p>	<p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>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</p>

полнения системы отопления теплоноси- телем		
---	--	--

<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/владелец 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 обогреваемого 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/владелец (представитель):

Управляющая организация:

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____/_____
МП

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника/владельца

Ответственность сторон	
Управляющая организация	Собственник/владелец
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков до первого резьбового соединения (включительно).	От первого резьбового соединения на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды и другое сантехническое оборудование.
Стояки внутридомовой системы отопления, ответвления от стояков до первого резьбового соединения (включительно), отопительные приборы внутридомовой системы	От первого резьбового соединения на ответвлениях стояков внутридомовой системы отопления, включая отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулирующие краны на ответвлениях стояков, отопительные приборы
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до электрических счетчиков в жилом помещении (квартире) или нежилом помещении.	От электрических счетчиков в жилом помещении (квартире) или нежилом помещении, включая всю систему электроснабжения по жилому помещению (квартире) и нежилому помещению.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк.	Трубопроводы канализации внутри жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения от раструба крестовин или тройника общего стояка.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник/владелец (представитель):

Управляющая организация:

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

_____/_____/_____
МП

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник/владелец помещения в Многоквартирном доме несет полную ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении деятельности, связанной с ремонтом, переустройством, перепланировкой, реконструкцией (далее также совместно именуемые ремонтно-отделочные работы) и эксплуатацией принадлежащего ему помещения, в соответствии с действующим законодательством. Собственник жилого помещения обязан поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Начиная ремонтно-отделочные работы в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении, необходимо помнить, что Многоквартирный дом – это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями.

1.3. Реализуя желания и потребности относительно ремонта, переустройства, перепланировки и реконструкции принадлежащего Собственнику/владельцу помещения необходимо применять инженерные решения, которые позволяют сохранить целостность систем и коммуникаций Многоквартирного дома, не ущемляют интересы других Собственников/владельцев помещений Многоквартирного дома.

1.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, переустройство, перепланировка и (или) реконструкция помещения проводятся Собственником/владельцем с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

1.5. Вопросы **переустройства** включают:

- установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, в том числе:

- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов;
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

1.6. Вопросы **перепланировки** включают:

- изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения, в том числе:

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах;

1.7. Вопросы **реконструкции** включают:

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций;

1.8. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;
- увеличивать количество приборов отопления и секций;
- сливать воду из системы отопления;
- изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, а также убирать стояки отопления в стену;

- устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения;
- устраивать подогрев полов за счет отопления и горячего водоснабжения.

2. ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

2.1. Перед началом ремонта Собственник/владелец обеспечивает принадлежащее ему помещение предметами гигиены (унитаз, раковина).

2.2. Собственник/владелец несет полную ответственность за соблюдение требований действующего законодательства при проведении ремонтно-отделочных работ, в том числе:

- правил техники безопасности лицами, выполняющими ремонтно-отделочные работы в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении;
- за материальный ущерб, причинённый жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, а также общему имуществу Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме.

2.3. Газосварочные работы в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении проводятся с предварительным письменным уведомлением Собственником/владельцем Управляющей организации о дате и времени проведения указанных работ и под контролем Управляющей организации с соблюдением мер пожарной безопасности.

2.4. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории Многоквартирного дома **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**.

2.5. При работе с применением мокрых процессов Собственником/владельцем должна быть обеспечена защита принадлежащего ему помещения от протекания на нижние этажи.

2.6. При уборке строительного мусора запрещается использование системы канализации, а также выбрасывание мусора из окон.

2.7. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ** устанавливать на фасадах Многоквартирного дома лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма в принадлежащее Собственнику/владельцу помещение строительных и отделочных материалов, оборудования и техники, а также в целях уборки из указанного помещения образовавшегося в процессе осуществления ремонтно-отделочных работ мусора и отходов (далее – строительный мусор).

2.8. Не допускается складирование строительных и отделочных материалов и мусора на лестницах и в местах общего пользования Многоквартирного дома.

2.9. Собственник/владелец помещения в Многоквартирном доме обязан вывозить строительный мусор одним из следующих способов:

2.9.1. Своими силами и за свой счет с представлением в Управляющую организацию копии документов, подтверждающих заключение договора на вывоз строительного мусора, платежного документа, подтверждающего его оплату, и акта, подтверждающего оказание указанных услуг;

2.9.2. Воспользовавшись платной услугой по складированию и вывозу строительного мусора, предоставляемой Управляющей организацией.

2.10. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в помещении, принадлежащем Собственнику/владельцу, выполняется представителем Управляющей организации.

2.11. Отключение стояков холодного водоснабжения осуществляется силами Управляющей организации.

2.12. Собственник/владелец обеспечивает соблюдение Правил проведения ремонтно-отделочных работ работниками, привлекаемыми им для осуществления ремонтно-отделочных работ в принадлежащем ему помещении.

3. ПАМЯТКА

3.1. Перед началом проведения ремонтно-отделочных работ по внутренней планировке помещения Собственник/владелец обязан предоставить в Управляющую организацию для согласования следующий перечень документов:

3.1.1. Начальную проектно-разрешительную документацию, в том числе:

- согласованный соответствующими организациями проект перепланировки помещения (в случае проведения работ по его перепланировке);
- проект общестроительных работ (пояснительная записка с перечислением видов выполняемых работ по каждому помещению в помещении, принадлежащем Собственнику/владельцу);
- проект на системы холодного и горячего водоснабжения, расположенные в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и используемых материалов);
- проект на систему канализации;
- проект слаботочных систем (интернет, телевидение, телефония, по необходимости пожарная сигнализация);
- согласованный проект электроснабжения помещения;
- проект системы теплоснабжения помещения, в случае замены или изменения штатной (существующей) системы теплоснабжения или ее отдельных узлов.

3.1.2. Разрешительную документацию, необходимую для проведения ремонтно-отделочных работ, в том числе:

- заявление о проведении ремонтно-отделочных работ в помещении;
- договор подряда на проведение ремонтно-отделочных работ в помещении, с приложением заверенной копии сертификата СРО подрядной организации на право проведения данных работ;
- полис страхования гражданской ответственности за причинение возможного ущерба третьим лицам в ходе выполнения ремонтно-отделочных работ либо гарантийное письмо.

3.1.3. После предоставления и согласования проектно-разрешительной документации Собственник/владелец обязан:

- заключить договор на ведение технического надзора за ремонтом помещения с лицензированной организацией;
- назначить ответственного за проведение ремонтно-отделочных работ;
- назначить ответственного за соблюдение правил техники безопасности и пожарной безопасности, который должен пройти инструктаж в Управляющей организации;
- обеспечить персонал подрядной организации полученными у представителя Управляющей организации пропусками на территорию Многоквартирного дома и в помещение. Собственник/владелец обязан компенсировать Управляющей организации стоимость изготовления указанных пропусков.

3.1.4. На стадии проведения подготовительных работ Собственник/владелец обязан:

- укомплектовать помещение огнетушителем;
- обустроить помещение временным унитазом и раковиной;
- обеспечить сохранность мест общего пользования и общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.5. На стадии проведения основных ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан:

- не создавать повышенного шума в принадлежащем ему Помещении и местах общего пользования с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно) и с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота и воскресенье) и установленные действующим законодательством Российской Федерации нерабочие праздничные дни
- осуществлять завоз грузов, материалов и оборудования с 08.00 до 21.00 часов только с использованием грузового лифта и в сопровождении представителя Управляющей организации;
- использовать лифты только при соблюдении правил его использования. Перевозимые громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы, должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьер-

ера лифта от возможных повреждений лифта. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся собственными силами Собственника/владельца и за его счет;

- максимальная мощность подключения к электросети в помещении не должна превышать 3 кВт;

- уборка и вынос из принадлежащего Собственнику/владельцу помещения строительного мусора производится только в закрытой таре;

- Собственник/владелец помещения собственными силами обязан осуществить влажную уборку мест общего пользования в период проведения ремонтно-отделочных работ, он также вправе воспользоваться соответствующей платной услугой, предоставляемой Управляющей организацией;

- отключение и подключение стояков холодного и горячего водоснабжения осуществляется Управляющей организацией с 09:00 до 15:00 часов, при температуре наружного воздуха не ниже - 5°C;

- полностью очищать, а при необходимости, восстанавливать своими силами и за свой счет поврежденные места в зонах общего пользования.

3.1.6. Во время проведения ремонтно-отделочных работ **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- устанавливать замок на дверях, расположенных в зонах общего пользования;

- устанавливать на фасадах Многоквартирного дома (балконах и лоджиях) лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма в принадлежащее Собственнику/владельцу помещение строительных и отделочных материалов, оборудования и техники, а также в целях уборки из указанного помещения строительного мусора;

- использовать неаттестованное оборудование;

- нарушать целостность несущих конструкций без предусмотренного действующим законодательством согласования;

складировать строительный мусор, а также строительные и отделочные материалы, оборудование и технику в местах общего пользования;

находиться рабочему персоналу подрядной организации в помещении в нерабочее время.

3.1.7. На стадии завершения ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан передать Управляющей организации один экземпляр полной исполнительной документации.

4. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

4.1. В процессе производства ремонтно-отделочных работ уполномоченным представителем Управляющей организации еженедельно осуществляется технический надзор за соблюдением норм, правил при выполнении ремонтно-отделочных работ и соответствие их проекту, согласованному в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2. В процессе выполнения ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан своевременно оформить и подписать с представителем Управляющей организации следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по каждому помещению, находящемуся внутри помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, отдельно в 2-х экземплярах;

- акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах;

- акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;

- акт гидравлических испытаний (опрессовки) систем горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;

- акт гидравлических испытаний (опрессовки) системы отопления квартиры в 2-х экземплярах;

- акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной канализации помещения в 2-х экземплярах;

4.3. Акты скрытых работ подписываются только при наличии согласованной в установленном действующим законодательством порядке исполнительной документации.

4.4. Вызов уполномоченного представителя Управляющей организации осуществляется Собственником/владельцем в письменном виде.

4.5. По окончании выполнения ремонтно-отделочных работ Собственник/владелец обязан предоставить для подписания Главному инженеру Управляющей организации исполнительную документацию в виде 2-х экземпляров сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации», один из которых после подписания возвращается Собственнику/владельцу, а второй остается в Управляющей организации.

4.6. Содержание папки «Системы водопровода и канализации»:

- титульный лист, с указанием адреса производства работ, наименования и адреса подрядной организации, заверенный печатью данной организации;
- пояснительная записка проекта;
- принципиальные схемы формата А3 планов и фрагментов узлов, соединений системы;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты гидравлических испытаний систем;
- копии паспортов и сертификатов на установленное оборудование;
- копия гарантийного письма с точным указанием наименования, адреса и телефона организации, производившей ремонтно-отделочные работы на указанных системах.

4.7. Рабочее давление водоснабжения гарантируется до ввода в распределительную систему водоснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу. Рабочий проток системы канализации гарантируется по общему стояку канализации до вывода системы помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу. За качество выполненных ремонтно-отделочных работ, используемых материалов, за поддержание рабочего давления в системе водоснабжения и за рабочий проток в системе канализации внутри принадлежащего Собственнику/владельцу помещения, ответственность несет подрядчик, выполнявший монтаж систем.

5. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ

(работы выполняются специализированной организацией)

5.1. Установка, замена или перенос элементов системы отопления, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, возможны только при наличии разработанного и согласованного в порядке, предусмотренном действующим законодательством, проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующее свидетельство СРО. Согласование проекта с Управляющей организацией **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

5.2. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

6. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

(работы выполняются специализированной организацией)

6.1. Установка, замена или перенос элементов системы холодного и горячего водоснабжения, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, производятся при наличии разработанного и согласованного в порядке, предусмотренном действующим законодательством, проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующее свидетельство СРО. Согласование проекта с Управляющей организацией **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

6.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- замена материала стояков;
- установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
- перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
- убирать стояки водоснабжения в стены;

- демонтировать счётчики.
- **МЕТАЛЛОПАСТ – ЗАПРЕЩЕН!!!**

6.3. Для удобства обслуживания разводки системы водоснабжения в пределах принадлежащего Собственнику/владельцу помещения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу указанного помещения.

6.4. Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и (или) ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри технического шкафа.

6.5. При вводе водоснабжения в принадлежащее Собственнику/владельцу помещение (после вводного шарового крана) обязательна установка фильтров грубой и тонкой очистки.

6.6. Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, должны соответствовать определенным государственным стандартам и пройти сертификацию на территории Российской Федерации.

6.7. Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребёнке.

7. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ

(работы выполняются специализированной организацией)

7.1. Установка, замена или перенос элементов системы водоотведения и канализации, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, производятся при наличии разработанного и согласованного в порядке, предусмотренном действующим законодательством, проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующее свидетельство СРО, и под контролем Управляющей организации.

7.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- замена материала стояков канализации;
- переносить стояки канализации;
- выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
- выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).

7.3. Места врезок и прочисток организовывать так, чтобы обеспечить доступ работников Управляющей организации. Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

8. ОБУСТРОЙСТВО ТЕПЛЫХ ПОЛОВ

(работы выполняются специализированной организацией)

8.1. Обустройство тёплых полов в принадлежащем Собственнику/владельцу помещении осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом.

9. ПРОВЕДЕНИЕ СВАРОЧНЫХ РАБОТ

(работы выполняются специализированной организацией)

9.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без проекта на сварочные работы;
- проводить работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ;
- проводить сварочные работы не аттестованным персоналом;
- проводить сварочные работы без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности;

9.2. Хранить газосварочное оборудование в не отведенных и не оборудованных для этого местах.

10. ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

(работы выполняются специализированной организацией)

10.1. Подготовительный этап:

- предоставить энергетике Управляющей организации согласованный проект электроснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, в объемах разрешенной проектной мощности;

- в случае монтажа системы «теплого пола» необходимо получить разрешение на использование электроэнергии в термических целях;

- заключить договоры со специализированными организациями, имеющими лицензии на право выполнения:

электромонтажных работ;

испытаний и измерений электрооборудования.

10.2. Этап выполнения работ:

- после полного завершения работ по прокладке системы электроснабжения, и до их окончательной заделки, организовать подписание в 2-х экземплярах акта освидетельствования скрытых работ между Управляющей организацией и организацией, ведущей электромонтаж. Акт скрытых работ подписывается только при наличии схемы разводки в 2-х экземплярах.

10.3. Этап измерений и испытаний:

- по завершении электромонтажных работ и установки электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией, имеющей лицензию на их производство и свидетельство регистрации электротехнической лаборатории. По результатам испытаний и измерений составляется Технический отчет.

10.4. После окончания работ необходимо получить, в организации энергосбыта, акт допуска в эксплуатацию системы электроснабжения.

10.5. Качество электроснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/ владельцу, гарантируется Управляющей организацией до вводного автомата в распределительном щите. За качество электроснабжения во вновь смонтированной сети указанного помещения ответственность несет подрядчик, выполнявший монтаж системы электроснабжения.

10.6. Переустройство системы электроснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с Управляющей организацией проектом.

10.7. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласованного проекта;

- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;

- превышать выделенную на помещение электрическую мощность.

10.8. Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории Российской Федерации.

11. ОБУСТРОЙСТВО ГИДРОИЗОЛЯЦИИ И БЕТОННОЙ СТЯЖКИ

(работы выполняются специализированной организацией)

11.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок;

- при использовании пропана для устройства гидроизоляции - хранить баллоны в неопределенных и необорудованных для этого местах;

- проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и противопожарной безопасности;

- допускать протечки на нижерасположенные этажи при устройстве стяжки;

- при укладке гидроизоляции заводить гидроизоляционный ковёр на стены меньше чем на 50 мм без нанесения на швы гидрофобного материала (например, мастика тиоколовая АМ-05).

12. ЗАМЕНА ОКОННЫХ РАМ, ОСТЕКЛЕНИЕ БАЛКОНОВ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ЛЮБЫХ ИНЫХ НАРУЖНЫХ (ФАСАДНЫХ) КОНСТРУКЦИЙ

(работы выполняются специализированной организацией)

12.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласования с Управляющей организацией;
- изменять цвет, конфигурацию и размеры наружных оконных и балконных блоков.

13. РАБОТЫ ПО УСТАНОВКЕ КОНДИЦИОНЕРОВ

13.1. Установку кондиционеров производить только в местах, предусмотренных проектной документацией на Многоквартирный дом;

13.2. В случае установки Собственником/владельцем кондиционеров в местах, не предусмотренных для этих целей проектной документацией на Многоквартирный дом, в том числе, при выносе кондиционеров на фасад Многоквартирного дома, Застройщик и Управляющая организация не несут ответственности за качество выполненных ими работ по фасаду Многоквартирного дома и поддержанию его в надлежащем состоянии, в том числе в пределах гарантийного срока. Собственник/владелец, осуществивший установку кондиционеров в местах, не предусмотренных для этих целей проектной документацией на Многоквартирный дом, несет ответственность за причинённый в результате таких действий материальный ущерб жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, а также общему имуществу Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме;

14. ЛЮБЫЕ РАБОТЫ,

связанные с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанные с изменением или могущие повлечь изменения в параметрах и качественных показателях их функционирования

(работы выполняются специализированной организацией)

14.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы без согласования с Управляющей организацией;
- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

15. ЛЮБЫЕ РАБОТЫ,

связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций

15.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы с привлечением организаций, не имеющих соответствующих разрешений;
- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
- увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счёт жилых помещений;
- присоединение к принадлежащему Собственнику/владельцу помещения площади холла.

15.2. Для согласования проекта перепланировки помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу, необходимо предоставить в Управляющую организацию план намечаемой перепланировки.

16. СКРЫТЫЕ ВИДЫ РАБОТ,

которые не могут быть предъявлены по окончанию ремонтно-отделочных работ

16.1. Поэтапно предъявлять выполненные виды скрытых работы автору проекта, техническому надзору и представителю Управляющей организации для составления акта на скрытые работы.

