**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г. Москва "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Аэропорт» (ГБУ «Жилищник района Аэропорт») (далее по тексту – Управляющая организация), в лице директора Авраменко Николая Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющаяся собственником жилого помещения № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ кв.м, на \_\_\_ этаже[[1]](#footnote-2) \_\_\_ этажного многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, корп. \_\_ (далее – Многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_), хранящегося в ГБУ «Жилищник района Аэропорт» по адресу: г. Москва, ул. Часовая, д. 7, корп. 1.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с 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 Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома: г. Москва, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, корп. \_\_;

г) год постройки: \_\_\_\_\_ год;

в) серия: \_\_\_\_\_\_ (И-209А);

д) этажность \_\_\_;

е) количество квартир \_\_\_;

з) общая площадь \_\_\_\_ кв.м.;

и) общая площадь жилых помещений \_\_\_\_ кв.м.;

к) общая площадь нежилых помещений \_\_\_ кв. м;

л) степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_\_ %;

м) год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ год;

н) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу отсутствует;

о) правовой акт о признании дома ветхим отсутствует;

п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

р) кадастровый номер земельного участка отсутствует.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 5 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

~~д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);~~

е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

- Интернета;

- радиовещания;

- телевидения;

- видеонаблюдения;

- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;

- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному ГБУ МФЦ ГОРОДА МОСКВЫ.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2) помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГУ ИС АО и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. 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 в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть) в соответствии с [перечнем](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7134u1xFG), содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) 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 дома, а в случае личного обращения – немедленно.

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

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17 настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.26. 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.

3.1.27. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры.

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

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.34. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.36. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пп. 3.1.34 и 3.1.35). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.37. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.38. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.39. Предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает (ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности;

- безотзывная банковская гарантия;

- залог депозита.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, устранение указанных обстоятельств, либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения.

В случае полной либо частичной реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация гарантирует его ежемесячное возобновление.

3.1.40. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.41. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы 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).

3.1.42. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.43. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.44. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.45. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.46. Выявлять жилые помещения, свободные от обязательств, в том, числе жилые помещения, освободившиеся в связи с выбытием граждан или выморочные, информировать об этом Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в течение 30 дней с момента выявления. Принимать безусловные меры к сбережению указанных жилых помещений.

3.1.47. С момента заключения настоящего договора управляющая компания обязуется заключить с ГБУ МФЦ ГОРОДА МОСКВЫ договор (в случае его отсутствия) на организацию начисления и сбора платежей Собственникам, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора). Предоставлять в МФЦ данные о количестве потребленных ресурсов в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета.

3.1.48. Управляющая компания обязуется с момента подписания настоящего Договора провести собрание Собственников помещений и обеспечить заключение договоров с лицензированными организациями на проведение работ по содержанию и обслуживанию подъемных платформ для инвалидов и запирающих устройств входных дверей.

3.1.49. Управляющая компания обязуется оказывать содействие в проведении собраний собственников помещений.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением п. 3.1.39).

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями пп. 4.1-4.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- перечня работ и услуг, предусмотренных приложением № 3 к настоящему Договору.

3.2.6. Заключить с ГБУ МФЦ ГОРОДА МОСКВЫ договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со [Схемой](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7430u1xAG) разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение № 5), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

Застройщик самостоятельно и своевременно вносит плату за помещения и коммунальные услуги по помещениям, являющимся собственностью Застройщика, а также по помещениям, которые в силу различных обстоятельств не были переданы собственникам и/или третьим лицам по передаточным актам, до момента передачи помещений указанным лицам в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. 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, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении 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 жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных 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.

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

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над 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.

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

3.4.3. 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 с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.42 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.45 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

**4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные**

**услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы за содержание жилого помещения для Собственника устанавливается:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложении № 3 к настоящему Договору, данные работы должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимостью;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов) в соответствии с положениями пунктов 4.4, 4.5 настоящего Договора.

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложении № 3 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются Собственнику в срок, установленный п. 3.1.23 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.33 Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Сумма платежей Застройщика подлежит ежемесячной корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Застройщика и/или помещений, которые в силу различных обстоятельств не были переданы собственникам, правообладателям и/или третьим лицам по передаточным актам в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40911810300181000131 в филиале «Центральный» банка ВТБ (ПАО).

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. 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.

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 (нанимателя, арендатора).

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.16. Собственник 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.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 4 к настоящему Договору.

4.18. 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 города Москвы.

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

**5. Ответственность сторон**

5.1. 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](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7430u1xAG) разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 5).

5.2. 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 (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

5.6. В случае несвоевременного предоставления в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы информации о наличии незаселенных жилых помещений, компенсация за обслуживание таких помещений управляющей организации не производится.

**6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

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

- получения от Управляющей организации в течение 3 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 Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) 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 (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений 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;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и 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 (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 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.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. 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 (нанимателя, арендатора), 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 (нанимателя, арендатора).

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

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

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

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

**8. Особые условия**

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

8.2. 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 Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

**9. Срок действия Договора**

9.1. Договор заключен на 3 год(а) и вступает в действие с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

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

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. 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.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1. [Состав и состояние общего имущества](consultantplus://offline/ref=A623CA8CE763EBE27039A1968E1F8723274EAFD0B3DD8A725E49F5F9i729M) в многоквартирном доме, на \_ л.

- Приложение № 2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом, на \_л.

- Приложение № 3. Состав и периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на \_л.

- Приложение № 4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на \_ л.

- Приложение № 5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, на \_ л.

Реквизиты сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  **ГБУ «Жилищник района Аэропорт»**  Юр. адрес: 125319, г. Москва,  ул. Часовая, дом 7, корпус 1  ИНН 7714924868 КПП 771401001  ОГРН 1147746002106  Транзитный счет 40911810000180000131  в филиал Центральный Банка ВТБ (ПАО)  БИК 044525411  тел/факс 8(499)155-82-01  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Н. Авраменко/  М.П. | **Собственник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Собственник  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №1

к Договору управления

многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу**[[2]](#footnote-3)**:**

**ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, корп. \_\_**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование элемента общего имущества** | **Параметры** | **Характеристика** |
| **I. Помещения общего пользования** | | |
| **Помещения общего пользования** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м**  **Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество помещений, требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **в том числе:**  **пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м )** |
| **Межквартирные лестничные площадки** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м**  **Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м )** |
| **Лестницы** | **Количество лестничных маршей – \_\_\_\_\_ шт.**  **Материал лестничных маршей - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Материал ограждения - \_\_\_\_\_**  **Материал балясин - \_\_\_\_\_\_\_**  **Площадь – \_\_\_\_ кв.м** | **Количество лестниц, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.**  **В том числе:**  **лестничных маршей - \_\_\_\_\_ шт.**  **ограждений - \_\_\_\_\_шт.**  **балясин – шт.** |
| **Лифтовые и иные шахты** | **Количество:**  **- лифтовых шахт - \_\_\_\_ шт.**  **- иные шахты - \_\_\_\_\_ шт. \_\_\_\_\_ (указать название шахт)** | **Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - \_\_\_\_ шт.**  **Количество иных шахт, требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Коридоры** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м**  **Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество коридоров, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.**  **в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_кв.м )** |
| **Технические этажи** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м**  **Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)** |
| **Чердаки** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м** | **Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)**  **Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)** |
| **Технические подвалы** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м**  **Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **Перечень установленного инженерного оборудования:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** | **Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное).**  **Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).**  **Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** |
| **II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома** | | |
| **Фундаменты** | **Вид фундамента - \_\_\_\_\_\_\_\_**  **Количество продухов - \_\_\_шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты).**  **Количество продухов, требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Стены и перегородки внутри подъездов** | **Количество подъездов – шт.**  **Площадь стен в подъездах \_\_\_\_\_кв. м**  **Материал отделки стен \_\_\_\_.**  **Площадь потолков \_\_\_\_кв. м**  **Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.м**  **Площадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м** |
| **Стены и перегородки внутри помещений общего пользования** | **Площадь стен \_\_\_\_\_кв. м**  **Материал стены и перегородок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **Материал отделки стен \_\_\_\_\_.**  **Площадь потолков \_\_\_\_кв. м**  **Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.м**  **Площадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м** |
| **Наружные стены и перегородки** | **Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м**  **Длина межпанельных швов - \_\_\_\_ м.** | **Состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):**  **Площадь стен требующих утепления - \_\_\_\_ кв.м**  **Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_\_ м.** |
| **Перекрытия** | **Количество этажей - \_\_\_\_\_**  **Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м.** | **Площадь перекрытия требующая ремонта - \_\_\_\_ кв.м (указать вид работ).**  **Площадь перекрытий требующих утепления - \_\_\_\_\_кв.м** |
| **Крыши** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Вид кровли - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).**  **Материал кровли - \_\_\_\_\_\_\_.**  **Площадь кровли – \_\_\_\_ кв.м**  **Протяженность свесов - \_\_ м**  **Площадь свесов - \_\_\_\_\_\_кв. м**  **Протяженность ограждений - \_\_\_\_\_ м** | **Характеристика состояния - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать):**  **площадь крыши требующей капитального ремонта - \_\_\_\_\_ кв.м**  **площадь крыши требующей текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м** |
| **Двери** | **Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - \_\_\_\_\_шт.**  **из них:**  **деревянных - \_\_\_\_\_\_шт.**  **металлических \_\_\_\_\_шт.** | **Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт.**  **из них**  **деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **металлических \_\_\_\_\_ шт.** |
| **Окна** | **Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - \_\_\_\_\_шт.**  **из них деревянных - \_\_\_\_\_шт.** | **Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_ шт.**  **из них**  **деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование** | | |
| **Лифты и лифтовое оборудование** | **Количество - \_\_\_\_\_ шт.**  **В том числе:**  **грузовых - \_\_\_\_\_\_шт.**  **Марки лифтов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Грузоподъемность \_\_\_\_\_\_\_ т.**  **Площадь кабин – \_\_\_\_ кв.м** | **Количество лифтов, требующих:**  **замены - \_\_\_\_ шт.**  **капитального ремонта - \_\_\_\_ шт.**  **текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Мусоропровод** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Длина ствола - \_\_\_\_\_м**  **Количество загрузочных устройств - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Состояние ствола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты)**  **Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - \_\_\_\_ шт.** |
| **Вентиляция** | **Количество вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_шт.**  **Материал вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Протяженность вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_ м**  **Количество вентиляционных коробов - \_\_\_\_\_\_\_\_шт.** | **Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.** |
| **Дымовые трубы/вентиляционные трубы** | **Количество вентиляционных труб - \_\_\_\_\_шт.**  **Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **Количество дымовых труб - \_\_\_\_\_шт.**  **Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Состояние вентиляционных труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).**  **Состояние дымовых труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Водосточные желоба/водосточные трубы** | **Количество желобов – \_\_\_\_\_ шт.**  **Количество водосточных труб – \_\_\_\_\_ шт.**  **Тип водосточных желобов и водосточных труб - \_\_\_\_\_\_ (наружные или внутренние)**  **Протяженность водосточных труб - \_\_\_ м**  **Протяженность водосточных желобов - \_\_\_ м** | **Количество водосточных желобов, требующих:**  **замены - \_\_\_\_\_ шт.**  **ремонта - \_\_\_\_\_ шт.**  **Количество водосточных труб, требующих:**  **замены - \_\_\_\_\_ шт.**  **ремонта - \_\_\_\_\_ шт.** |
| **Электрические водно-распределительные устройства** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Светильники** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Количество светильников, требующих замены - \_\_\_\_ шт.**  **Количество светильников, требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Системы дымоудаления** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Магистраль с распределительным щитком** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Длина магистрали – м.** | **Длина магистрали, требующая замены - \_\_\_\_ м**  **Количество распределительных щитков, требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт. (указать дефекты)** |
| **Сети электроснабжения** | **Длина – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.** | **Длина сетей, требующая замены - \_\_\_\_м** |
| **Котлы отопительные** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Сети теплоснабжения** | **Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 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:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Кранов - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Требует замены или ремонта:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Кранов - \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Бойлерные, (теплообменники)** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Элеваторные узлы** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Радиаторы** | **Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.**  **2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.**  **2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Полотенцесушители** | **Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.**  **2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.**  **2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Системы очистки воды** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Марка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Насосы** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Марка насоса:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Трубопроводы холодной воды** | **Диаметр, материал и протяженность:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **Протяженность труб, требующих окраски - \_\_\_\_м.** |
| **Трубопроводы горячей воды** | **Диаметр, материал и протяженность:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **Протяженность труб, требующих окраски - \_\_\_\_м.** |
| **Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения** | **Количество:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.**  **Кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Требует замены или ремонта:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.**  **кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Коллективные приборы учета** | **Перечень установленных приборов учета, марка и номер:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** | **Указать дату следующей поверки для каждого приборов 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. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** |
| **Сети газоснабжения** | **Диаметр, материал и протяженность:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения** | **Количество:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.**  **Кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Требует замены или ремонта:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.**  **кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Калориферы** | **Количество - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома** | **Количество - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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 в многоквартирном доме**[[3]](#footnote-4) | | |
| **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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **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)** |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись). (фамилия, инициалы) | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Н. Авраменко/  М.П. |

Приложение №2

к Договору управления

многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

**по адресу: ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, корп. \_\_**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№**  **п/п** | **Наименование документа** | | **Количество листов** | **Примечания** |
| **I. Техническая документация на многоквартирный дом** | | | | |
| **1.** | **Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)** | |  |  |
| **2.** | **Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме** | |  |  |
| **3.** | **Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме** | |  |  |
| **4.** | **Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:** | **4.1. инженерных коммуникаций** |  |  |
| **4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета** |  |  |
| **4.3. общих (квартирных) приборов учета** |  | **для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире** |
| **4.4. индивидуальных приборов учета** |  | **для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении** |
| **4.5. механического оборудования** |  |  |
| **4.6. электрического оборудования** |  |  |
| **4.7. санитарно-технического оборудования** |  |  |
| **4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования** |  |  |
| **4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)** |  |  |
| **5.** | **Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.** | |  | **Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей** |
| **II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы** | | | | |
| **6.** | **Кадастровая карта (план) земельного участка**[[4]](#footnote-5) | |  |  |
| **7.** | **Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП**[[5]](#footnote-6) | |  |  |
| **8.** | **Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома** | |  |  |
| **9.** | **Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома** | |  |  |
| **10.** | **Акты освидетельствования скрытых работ** | |  |  |
| **11.** | **Протокол измерения шума и вибрации** | |  |  |
| **12.** | **Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации** | |  |  |
| **13.** | **Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями** | |  |  |
| **14.** | **Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета** | |  |  |
| **15.** | **Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование** | |  |  |
| **16.** | **Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию** | |  |  |
| **17.** | **Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг** | |  | **за год, предшествующий передаче документации** |
| **18.** | **Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг** | |  |  |
| **19.** | **Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы:**  **договора**  **списки**  **прочее** | |  |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись). (фамилия, инициалы) | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Н. Авраменко/  М.П. |

Приложение №3

к Договору управления

многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**Состав и периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу**[[6]](#footnote-7)**: ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, корп. \_\_**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** | | **Годовая плата (руб.)** | **Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб/кв.м. в месяц)** | |
| **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) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 1 | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** | | | | | |
| 1.1. | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений. | 2 раза в год, устранение нарушений незамедлительно | |  |  | |
| 1.2. | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов. | 2 раза 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 | |  |  | |
| 1.5. | Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. | Незамедлительно, в день выявления | |  |  | |
| 1.6. | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. | Ежедневно, восстановление незамедлительно | |  |  | |
| 2 | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** | | | | | |
| 2.1. | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения. | Еженедельно при осмотрах подвалов | |  |  | |
| 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. | Еженедельно при осмотрах подвалов | |  |  | |
| 2.3. | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | Еженедельно при осмотрах подвалов | |  |  | |
| 3 | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** | | | | | |
| 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. | 2 раза в год | |  |  | |
| 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. | 2 раза в год | |  |  | |
| 3.5. | В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | Незамедлительно, в день выявления | |  |  | |
| 4 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** | | | | | |
| 4.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. | 2 раза 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. | 2 раза в год | |  |  | |
| 4.6. | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). | 2 раза в год | |  |  | |
| 4.7. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно, в день выявления | |  |  | |
| 7 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** | | | | | |
| 7.1. | Проверка кровли на отсутствие протечек. | 1 раз в неделю | |  |  | |
| 7.2. | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. | 2 раза в год | |  |  | |
| 7.3. | Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. | 2 раза в год | |  |  | |
| 7.5. | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. | 1 раз в квартал | |  |  | |
| 7.8. | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. | Проверка – 1 раз в неделю; Очистка – незамедлительно | |  |  | |
| 7.9. | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи. | 1 раз в неделю | |  |  | |
| 7.10. | Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами. | 2 раза в год | |  |  | |
| 7.13. | Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей. | 2 раза в год | |  |  | |
| 7.14. | При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно, в день выявления | |  |  | |
| 8 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:** | | | | | |
| 8.1. | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. | 2 раза в год | |  |  | |
| 8.2. | 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. | 2 раза в год | |  |  | |
| 8.5. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно, в день выявления | |  |  | |
| 9 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** | | | | | |
| 9.1. | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков. | 2 раза в год | |  |  | |
| 9.2. | Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) | 1 раз в неделю | |  |  | |
| 9.3. | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. | 2 раза в год | |  |  | |
| 9.4. | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. | Ежедневно | |  |  | |
| 9.5. | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). | Ежедневно | |  |  | |
| 9.6. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно, в день выявления | |  |  | |
| 10 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:** | | | | | |
| 10.1. | Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. | 2 раза в год | |  |  | |
| 10.2. | Проверка звукоизоляции и огнезащиты. | 2 раза в год | |  |  | |
| 10.3. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно, в день выявления | |  |  | |
| 11 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:** | | | | | |
| 11.1. | 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. | 2 раза в год, устранение нарушений незамедлительно, в день выявления | |  |  | |
| 12 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | | | | | |
| 12.2. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно, в день выявления | |  |  | |
| 13 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | | | | | |
| 13.1. | 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. | 2 раза в неделю | |  |  | |
| 13.2. | При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно, в день выявления | |  |  | |
| **II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 15 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:** | | | | | |
| 15.1. | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем. | 2 раза в год | |  |  | |
| 15.4. | 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. | В течение 3-х дней | |  |  | |
| 15.6. | Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления. | Ежедневно | |  |  | |
| 15.8. | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов. | 2 раза в год | |  |  | |
| 15.9. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно, в день выявления | |  |  | |
| 18 | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:** | | | | | |
| 18.1. | 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). | 2 раза в год, устранение нарушений незамедлительно | |  |  | |
| 18.2. | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. | Круглосуточно | |  |  | |
| 18.3. | Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). | Ежедневно | |  |  | |
| 18.4. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. | Круглосуточно | |  |  | |
| 18.5. | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации. | Круглосуточно | |  |  | |
| 18.6. | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. | Круглосуточно | |  |  | |
| 18.7. | Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока. | Незамедлительно | |  |  | |
| 18.8. | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе. | Незамедлительно, после выполнения работ | |  |  | |
| 18.11. | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год | |  |  | |
| 19 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** | | | | | |
| 19.1. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. | 1 раз в год | |  |  | |
| 19.2. | Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки). | 1 раз в год | |  |  | |
| 19.3. | Удаление воздуха из системы отопления. | По мере необходимости | |  |  | |
| 19.4. | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в 2 года | |  |  | |
| 20 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** | | | | | |
| 20.1. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки. | 1 раз в год | |  |  | |
| 20.2. | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. | 1 раз в квартал | |  |  | |
| 20.3. | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. | Постоянное,  по мере необходимости | |  |  | |
| 20.4. | Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | Круглосуточно | |  |  | |
| **III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 23 | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** | | | | | |
| 23.1. | Сухая и влажная уборка коридоров, лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов. | ежедневно 1-й этаж, 1 раз в 3 дня | |  |  | |
| 23.2. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек. | 1 раз в неделю | |  |  | |
| 23.3. | Мытье окон. | 1 раз в год | |  |  | |
| 23.4. | Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов). | 1 раз в день | |  |  | |
| 23.5. | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. | 1 раз в год | |  |  | |
| 24 | **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:** | | | | | |
| 24.6. | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | 1 раз в день | |  |  | |
| 25 | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** | | | | | |
| 25.5. | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | 1 раз в день | |  |  | |
| 26 | **Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:** | | | | | |
| 26.1. | Вывоз твердых бытовых отходов. | Незамедлительно при накоплении более 2,5 куб. метров | |  |  | |
| 26.4. | 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. | 2 раза в год | |  |  | |
| 27 | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:** | | | | | |
| 27.1. | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | Пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения - 1 раз в неделю; сигнализации, средств противопожарной защиты, противодымной защиты - 1 раз в квартал; противопожарного водоснабжения - 2 раза в год. | |  |  | |
| 28 | **Работы по устранению аварий, выполнение заявок населения:** | | | | | |
| 28.1. | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | Незамедлительное реагирование с момента получения заявки (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2) (ЖНМ-96-01/5) | |  |  | |
|  | **Итого** |  | |  |  | |
| 1. **Требования к объему выполнения и оказания работ и услуг:**  Работы и услуги оказываются в объеме согласно качественным и количественным характеристикам состава общего имущества многоквартирного дома, определенном в Приложении № 1 к Договору управления многоквартирным домом. **2. Требования к качеству выполнения и оказания работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:** - Дополнительные требования (сверх установленных техническими нормами и правилами) не предусматриваются. - Общие требования установлены постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». | | | | | | |
|
|
|
|
|
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись). (фамилия, инициалы) | | | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Н. Авраменко/  М.П. | | |

Приложение №4

к Договору управления

многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Требования 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 единовременно,  при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений ([СНиП 2.04.02-84\*](http://base.garant.ru/2305971/)) | 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 N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным [постановлением](http://base.garant.ru/12186043/) Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N  354 (далее - Правила), с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| 2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.1074-01](http://base.garant.ru/4177988/aa0adc4349c3820616705ec2e138b651/#block_1000)) | отклонение состава и свойств холодной воды от требований [законодательства](http://base.garant.ru/4177988/aa0adc4349c3820616705ec2e138b651/#block_1000) Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| 3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора[\*(1)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/" \l "block_10111): в многоквартирных домах и жилых домах -  от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных  колонок - не менее 0,1 МПа  (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:  при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) 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 N 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 [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| II. Горячее водоснабжение | | |

[Решением](http://base.garant.ru/71613996/#block_1111) Верховного Суда РФ от 18 января 2017 г. N АКПИ16-1189 пункт 4 настоящего приложения признан не противоречащим действующему законодательству в части, устанавливающей, что 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 Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](http://base.garant.ru/12167072/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1000))

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды:  8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, 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 Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](http://base.garant.ru/12167072/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1000)) | 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 N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |

[Решением](http://base.garant.ru/70413722/#block_1111) Верховного Суда РФ от 31 мая 2013 г. N АКПИ13-394 пункт 5 настоящего приложения признан недействующим в той мере, в которой данная норма допускает ее применение в случаях, не связанных с условиями и порядком изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества. Названное решение вступило в законную силу 8 июля 2013 г. (Информация опубликована в "Российской газете" от 23 августа 2013 г. N 187)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [5.](http://base.garant.ru/71782656/) Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](http://base.garant.ru/12167072/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1000))[\*(2)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_10222) | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании:  в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°С;  в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°С | за каждые 3°С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](http://base.garant.ru/12167072/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1000)) | отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| 7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа  (4,5 кгс/кв. см)[\*(1)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_10111) | отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается | за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:  при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) 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 N 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 [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| III. Водоотведение | | |
| 8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения:  не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| IV. Электроснабжение | | |
| 9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года[\*(3)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1333) | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:  2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания[\*(4)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1444);  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 N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| 10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2014) | отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации 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 N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| V. Газоснабжение | | |
| 11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, 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 N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| 12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([ГОСТ 5542-87](http://base.garant.ru/3923190/)) | отклонение свойств подаваемого газа от требований [законодательства](http://base.garant.ru/3923190/) Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| 13. Давление газа -  от 0,0012 МПа до 0,003 МПа | отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается | за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления:  при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) 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 N 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 [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| VI. Отопление[\*(5)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1555) | | |
| 14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода[\*(6)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1666) | допустимая продолжительность перерыва отопления:  не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;  не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°С до нормативной температуры, указанной в [пункте 15](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_10015)настоящего приложения;  не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°С до +12°С;  не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°С до +10°С | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| 15. Обеспечение нормативной температуры воздуха[\*(7)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1777):  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 Российской Федерации о техническом регулировании ([ГОСТ Р 51617-2000](http://base.garant.ru/3922556/)) | допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C;  допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C;  снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| 16. Давление во внутридомовой системе отопления:  с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см);  с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более  1 МПа (10 кгс/кв.см);  с любыми отопительными  приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается | за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| VII. Обращение с твердыми коммунальными отходами | | |
| 17. Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест накопления:  в холодное время года (при среднесуточной температуре +5°С и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре свыше +5°С) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз) | допустимое отклонение сроков:  не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца;  не более 48 часов единовременно - при среднесуточной температуре воздуха +5°С и ниже;  не более 24 часов единовременно - при среднесуточной температуре воздуха свыше +5°С | за каждые 24 часа отклонения суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 3,3 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам |

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

\*(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 потребитель получает у исполнителя.

\*(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](http://base.garant.ru/3922556/)).

\*(6) В случае применения [пункта 14](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_10014) настоящего приложения [пункт 15](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_10015) настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

\*(7) Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов ([ГОСТ 30494-96](http://base.garant.ru/3922957/)).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования [законодательства](http://base.garant.ru/12129354/1b93c134b90c6071b4dc3f495464b753/#block_4) Российской Федерации 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 Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись). (фамилия, инициалы) | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Н. Авраменко/  М.П. |

Приложение №5

к Договору управления

многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**Схема разграничения ответственности управляющей организации и собственника:**

**1) При эксплуатации систем холодного, горячего водоснабжения, канализации.**

**Схема (водоснабжение)**

Управляющая

организация

Собственник

∅

PP-R

∅

PP-R

1

2

3

4

3

1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

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

**2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.**



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись). (фамилия, инициалы) | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Н. Авраменко/  М.П. |

1. В случае наличия у собственника нескольких помещений в одном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника. [↑](#footnote-ref-2)
2. Прилагается к Конкурсной документации отдельным файлом. [↑](#footnote-ref-3)
3. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством. [↑](#footnote-ref-4)
4. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством. [↑](#footnote-ref-5)
5. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством. [↑](#footnote-ref-6)
6. Прилагается к Конкурсной документации отдельным файлом. [↑](#footnote-ref-7)