Договор управления многоквартирным домом № 3210140972

г. Москва «12» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Мастер» (далее – Управляющая компания), в лице Генерального директора Думкиной Светланы Борисовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____

(ФИО/наименование организации)

являющийся(-щаяся) собственником квартиры/неж.пом. № 97, общей площадью 76,2 м^2 расположенной(-ого) в многоквартирном доме по адресу: **г.Москва, ул. Вертолетчиков, дом 1** (далее - Многоквартирный дом), именуемый(-ая) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая компания обязуется по заданию Собственников в течение срока действия Договора за плату выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями п.2.1.1.-2.1.2. Договора, оказывать дополнительные услуги, предусмотренные в Приложении №4 к Договору, предоставлять Собственникам и Пользователям Помещений в Многоквартирном доме Коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей Управления Многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. До принятия общим собранием Собственников в Многоквартирном доме решения об открытии люков мусоропроводов - выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных Приложением №2 к настоящему Договору, за исключением работ и услуг, указанных в п.11 Приложения №2 к Договору, связанных с надлежащим содержанием мусоропроводов, в полном объеме своими силами и путем заключения договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту;

2.1.2. Начиная с 1 (первого) числа месяца, следующего за датой принятия общим собранием Собственников в Многоквартирном доме решения об открытии люков мусоропроводов, обеспечение их открытия, а также выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в данном Многоквартирном доме, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, в полном объеме своими силами и путем заключения договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту;

2.1.3. Оказание своими силами, либо путем привлечения третьих лиц дополнительных услуг, указанных в Приложении №4 к Договору и иных услуг или работ, определенных (утвержденных) решением общего собрания Собственников;

2.1.4. Осуществление самостоятельно выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними соответствующих договоров;

2.1.5. Представление интересов Собственников и Пользователей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с Управлением Многоквартирным домом;

2.1.6. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам и Пользователям Коммунальных услуг, сроков периодичности и качества выполнения работ и оказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту, дополнительных услуг, указанных в Приложении №4 к Договору, и иных услуг или работ, определенных (утвержденных) решением общего собрания Собственников;

2.1.7. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями;

2.1.8. Осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, при наличии оснований перерасчета платежей Собственников и Пользователей за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, Коммунальные услуги, дополнительные услуги, предусмотренные в Приложении №4 к Договору, и иные услуги (работы), утвержденные решением общего собрания Собственников, и перечисление указанных платежей организациям, выполняющим такие работы и/или услуги, поставляющим коммунальные ресурсы в Многоквартирный дом;

2.1.9. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав и интересов Собственников и Пользователей как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.10. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников и Пользователей в Многоквартирном доме и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.1.11. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту, дополнительных работ и услуг по обеспечению сохранности Общего имущества, расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.12. Расчет размеров платежей для каждого Собственника и Пользователя;

2.1.13. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом (в т.ч. на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты Общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. Прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) календарных дней обращений, жалоб Собственников и Пользователей на действия (бездействие) Ресурсоснабжающих и/или Обслуживающих организаций, с которыми Управляющей компанией заключены договоры, иных обращений граждан, если иной срок их рассмотрения не предусмотрен действующим законодательством РФ;

2.1.15. Выдача Собственникам и Пользователям справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 (тридцати) дней с момента получения запроса от них, если иной сроки их выдачи не установлен действующим законодательством РФ, выдача Собственнику выписок из домовой книги и копии финансово-лицевого счета в день обращения;

2.1.16. Ведение статистической и иной информации и документации по Многоквартирному дому и лицам, пользующимся Помещениями в них;

2.1.17. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Пользователей на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;

2.1.18. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.19. Первичный прием документов Собственников для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания в жилых помещениях в Многоквартирном доме и передача указанных документов в органы регистрационного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;

2.1.20. Проведение регистрации опасных производственных объектов (лифтов и т.п.) и страхования гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов;

2.1.21. В установленном законодательством РФ порядке по согласованию с Советом Многоквартирного дома предоставление третьим лицам за плату в пользование или аренду помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, предоставление в пользование частей Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, размещения в объектах, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, или размещение на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц;

2.1.22. В установленном законодательством РФ порядке заключение договоров с третьими лицами на сдачу в аренду или пользование помещений, относящихся к Общему имуществу, предоставление в пользование частей Общего имущества, в т.ч. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, размещение в них или на них имущества или оборудования третьих лиц, проведение в них работ и т.д., с последующим направлением полученных денежных средств на цели, работы или услуги, установленные общим собранием Собственников, с последующим указанием в ежегодном отчете об их расходовании;

2.1.23. Совершение других действий, направленных на Управление Многоквартирным домом, оказание иных услуг и выполнение иных работ, в случае принятия общим собранием Собственников решения об их выполнении (оказании/проведении) и установлении размера платы за них для каждого Собственника;

2.1.24. Оказание прочих услуг и работ Собственникам и Пользователям, при наличии технической возможности их оказания, на основании заявки Собственника или Пользователя, либо отдельных договоров с ним.

2.2. Управляющая компания обязуется приступить к выполнению настоящего Договора не позднее, чем через 30 (Тридцать) дней с даты принятия общим собранием Собственников решения о выборе Управляющей организации и утверждения условий Договора, определяемой датой соответствующего протокола общего собрания Собственников.

2.3. Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту указан в Приложении №2 к Договору. Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту может быть изменен по решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей

организации или Совета многоквартирного дома. Перечень работ и услуг, предусмотренный Приложением №2 к Договору, устанавливается исходя из требований Собственников и требований законодательства к обеспечению надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ по Содержанию и Текущему ремонту определяется в соответствии с постановлениями Правительства РФ, СаНПиН, СНиП, нормативными актами федеральных органов исполнительной власти, а в их отсутствие нормативными актами субъекта РФ, действующими на дату их оказания (выполнения).

2.4. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется Управление, предусмотрен в Приложении №3 к Договору.

2.5. Перечень Коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания:

- услуги, предоставляемые Собственнику в Помещении: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, а также с даты, установленной законодательством, вывоз твердых коммунальных отходов;

- услуги, предоставляемые на общедомовые нужды: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Качество предоставляемых по настоящему Договору Коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, указанным в Приложении №5 к Договору.

Предусмотренные настоящим пунктом Коммунальные услуги предоставляются Собственнику в Помещении, расположенном по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора. Площадь отапливаемых помещений соответствует общей площади Помещения, указанной в преамбуле Договора.

2.6. В Помещении Пользователя (Собственника) постоянно проживает ____ граждан, временно ___ граждан.

2.7. Перечень дополнительных услуг, установленных решением общего собрания Собственников, и сроки их оказания предусмотрены в Приложении №4 к Договору. Перечень дополнительных услуг, указанных в Приложении №4 к Договору, в т.ч. сроки их оказания, могут быть изменены решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

В случае принятия общим собранием Собственников в установленном законодательством РФ порядке решения об изменении перечня работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту (Приложение №2 к Договору) и/или перечня дополнительных услуг, указанных в Приложении №4 к Договору, Управляющая компания начинает или прекращает их предоставление своими силами или с привлечением третьих лиц не позднее 30 (тридцати) дней с даты принятия общим собранием Собственников соответствующего решения. В предусмотренном настоящим пунктом случае заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

2.8. В Помещении установлены индивидуальные приборы учета, указанные в Приложении №6 к Договору.

2.9. Капитальный ремонт Общего имущества проводится в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. Права и обязанности Сторон:

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Исполнять обязанности и полномочия по Управлению Многоквартирным домом, выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, дополнительные услуги, установленные общим собранием Собственников, указанные в Приложении №4 к Договору, если их перечень не изменен по решению общего собрания Собственников в соответствии с условиями п. 2.7. Договора.

3.1.2. Обеспечивать оказание Коммунальных услуг Собственниками Пользователям Помещений, качество которых должно соответствовать требованиям законодательства РФ при условии ввода в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются до внешней границы стены Многоквартирного дома.

3.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных с Обслуживающими и Ресурсоснабжающими организациями договоров, в том числе по объему, качеству работ и услуг, срокам их оказания, с правом подписания актов выполнения работ и оказания услуг, актов об отсутствии поставки коммунальных ресурсов или их недопоставки, поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества, с последующим перерасчетом размера платы за коммунальные ресурсы в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ и договорами с ними.

3.1.4. Выполнять своими силами или обеспечить выполнение третьими лицами иных услуг и работ, перечень, сроки оказания (выполнения) и стоимость которых установлена решением общего собрания Собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

3.1.5. Своими силами или путем привлечения третьих лиц производить начисление, сбор и при наличии оснований перерасчет платежей Собственникам и Пользователям Помещений в Многоквартирном доме и перечисление полученных денежных средств Обслуживающим, Ресурсоснабжающим и прочим организациям, выполняющим работы и оказывающим услуги по заключенным Управляющей компанией договорам.

3.1.6. Оформлять и предоставлять Собственникам и Пользователям платежные документы для внесения ими на расчетный счет Управляющей компании Платы за содержание жилого/нежилого помещения, коммунальные и прочие услуги не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, при условии своевременного предоставления указанными лицами сведений о своем праве на Помещения и месте жительства/месте нахождения организаций.

3.1.7. Организовать прием и рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и Пользователей Помещений, на качество оказываемых им услуг по настоящему Договору и качество выполняемых работ, оказываемых услуг Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, вести учет таких обращений и жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.8. В сроки, установленные законодательством РФ, принять проектную, техническую, исполнительную документацию на Многоквартирный дом (в т.ч. на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты Общего имущества), инструкцию вести, хранить и вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Принимать от Собственников копии правоустанавливающих документов на Помещения, копии документов, подтверждающих право Пользователей на Помещения, а также документов, являющихся основанием для вселения и проживания граждан в Помещениях Многоквартирного дома, организовать хранение указанных копий документов.

3.1.10. Информировать Собственников и Пользователей посредством размещения объявлений на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении одной или нескольких Коммунальных услуг, за исключением установленных законодательством РФ случаев ограничения или приостановления предоставления Коммунальных услуг без предварительного уведомления.

3.1.11. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, по Содержанию и Текущему ремонту, дополнительных услуг, указанных в Приложении №4 к Договору (если их перечень не изменен в соответствии с п.2.7. Договора), уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения объявлений на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить Собственникам информацию о сроках их выполнения (оказания) путем размещения объявлений на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании, а при невыполнении работ и/или неоказании услуг, предусмотренных Договором, произвести перерасчет платы за не выполненные работы/не оказанные услуги за текущий месяц в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.12. Обеспечить выдачу по требованию Собственников или Пользователей копии финансовых лицевых счетов, выписок из домовой книги и иных предусмотренные действующим законодательством документов в сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета Коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.14. При необходимости направлять Собственникам Помещений или председателю совета Многоквартирного дома предложения о проведении дополнительных работ или оказании услуг, не предусмотренных Договором, сроков их проведения, с расчетами их стоимости и затрат для каждого Собственника для принятия Собственниками на общем собрании решения об их выполнении.

3.1.15. На основании заявки заинтересованного лица направлять своего сотрудника для осмотра и составления соответствующего комиссионного акта нанесения ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме, Помещению или имуществу, проживающих в нем лиц.

3.1.16. После ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета ежемесячно снимать их показания, вести учет их показаний, после ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета принимать от Собственников и Пользователей их показания, в т.ч. способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за Коммунальные услуги, проводить проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с законодательством РФ.

3.1.17. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов Коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за десять рабочих дней, при условии получения в указанный срок информации от Ресурсоснабжающей организации, извещать об этом Собственников путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования Многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании.

3.1.18. Информировать Собственников об изменении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения или Коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание жилого/нежилого помещения в ином размере, а также информировать Собственников об изменении реквизитов Управляющей компании не позднее 30 дней с момента их изменения путем размещения информации в платежных документах и/или в местах общего пользования Многоквартирного дома, на сайте Управляющей компании.

3.1.19. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения объявлений в местах общего пользования Многоквартирного дома, на информационных стендах и на сайте Управляющей компании.

3.1.20. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 1 (Первого) числа месяца, следующего за истекшим, путем размещения платежного документа в почтовом ящике Собственника по адресу Помещения, либо передачи Собственнику платежного документа через консьержа, расположенного в подъезде Многоквартирного дома.

3.1.21. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого полугодия года, следующего за истекшим календарным годом. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае проведения собрания в форме заочного голосования — в письменном виде по требованию Собственника и размещается в месте ознакомления с материалами и информацией к такому собранию, предусмотренному в сообщении о проведении такого собрания.

В случае, если Собственники помещений в Многоквартирном доме не инициировали проведение общего собрания для рассмотрения отчета Управляющей компании, в предусмотренный настоящим пунктом Договора срок Управляющая компания размещает такой отчет на своем сайте.

Если законодательством РФ не определена форма и состав отчета, в отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.22. Осуществлять обработку персональных данных Собственников и Пользователей в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.1.23. Проводить проверки наличия или отсутствия в Помещении индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, их технического состояния, достоверности предоставления Собственником Управляющей компании сведений об их показаниях не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в Помещении, то не чаще 1 раза в 6 месяцев.

Предусмотренная настоящим пунктом проверка индивидуальных приборов учета, расположенных в Помещении, требующая доступ в Помещение, осуществляется Управляющей компанией в порядке, предусмотренном в разделе 5 Договора.

3.1.24. Принимать в порядке и сроки, предусмотренные Договором, сообщения Собственника о факте предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества Коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника.

3.1.25. Не реже, чем один раз в год, разрабатывать и доводить до сведения Собственников посредством размещения информации на стендах в подъездах Многоквартирного дома предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. Взыскивать задолженность Собственников и Пользователей по оплате за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги, установленные решением общего собрания Собственников дополнительные услуги (работы) и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, другие установленные общим собранием Собственников услуги и/или работы, за Коммунальные услуги, а также установленную законом неустойку (пени).

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Информировать компетентные органы о длительном проживании в Помещениях лиц, не вселенных Собственниками и Пользователями в Помещения в установленном порядке. Проводить в установленном законодательством РФ порядке доначисление Собственнику, Пользователю платы за Коммунальные услуги с учетом фактического проживания указанных лиц (в случае отсутствия в таком Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета).

3.2.5. По согласованию с Советом Многоквартирного дома определять третьих лиц и заключать с ними договоры о предоставлении в пользование или аренду помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, предоставлении в пользование части Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, о размещении в объектах,

относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, или на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц на основании решения общего собрания Собственников о наделении Управляющей компании полномочиями на заключение соответствующих договоров.

3.2.6. Представлять интересы Собственников и Пользователей Помещений, связанные с Управлением Многоквартирным домом.

3.2.7. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками, в порядке и размерах, определенных решением общего собрания Собственников.

3.2.8. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные перечнем (Приложение №2 к Договору), если необходимость их проведения, вызвана угрозой жизни и здоровья лиц, проживающих в Помещениях, устранением последствий аварий или угрозой причинения ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме. Выполнение таких работ оплачивается за счет средств, поступивших на расчетный счет Управляющей компании от Собственников и Пользователей, в качестве оплаты за Управление, Содержание и Текущий ремонт, если данные работы не относятся к Капитальному ремонту.

3.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Пользователем (Собственником) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им Помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления Коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Исполнять обязательства, предусмотренные законодательством РФ, решениями общего собрания Собственников и Договором.

3.3.2. В установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить Плату за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, предусмотренные в Приложении №4 к настоящему Договору, если их перечень не изменен решением общего собрания Собственников, иные установленные общим собранием Собственников платежи, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать принадлежащие Помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории. В случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям причинивший вред Собственник обязан за свой счет восстановить их или возместить документально подтвержденные понесенные Управляющей компанией расходы на их восстановление в течение 5 дней с момента получения требования об их возмещении;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу, согласно Схеме разграничения эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником (Приложение №7 к Договору);

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае изменения нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в Управляющую компанию согласованный с электроснабжающей организацией проект.

3.3.9. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.12. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственников на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. Допускать в Помещение должностных лиц и представителей Управляющей компании, в том числе аварийных служб, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра

технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, приборов контроля и учета, - не чаще 1 раза в 3 месяца в заранее согласованное с Управляющей компанией время, для проверки устранения недостатков предоставления Коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Допускать Управляющую компанию в Помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Пользователем (Собственником) Управляющей компании сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.3.14. При получении по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) сообщения (уведомления) от Управляющей компании о необходимости явиться в Управляющую компанию, прийти в указанное в нем число и время в Управляющую компанию, либо согласовать иное время.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственниками граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. В случае проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения в течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать в Управляющую компанию копию плана БТИ на Помещение;

3.3.17. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета ежемесячно до 20 (двадцатого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета Управляющей компании через диспетчера, либо консьержей (в случае принятия решения общим собранием Собственником об оказании услуги «консьерж»).

3.3.18. В случае неподачи показаний индивидуальных приборов учета Управляющей компании в вышеуказанный срок начисление Управляющей компанией платежей и оплата Собственниками за коммунальные услуги производится в соответствии с п. 4.7.,4.8. Договора. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей компании самостоятельно.

3.3.19. При наличии в Помещении индивидуальных приборов учета нести ответственность за их сохранность и целостность, целостность пломб на них, осуществлять их своевременную поверку, сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3 (трех) суток, о дате и характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы на нем.

3.3.20. Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и поверке индивидуальных приборов учета, независимо от пользования Коммунальными услугами.

3.3.21. Поверка индивидуальных приборов учета воды осуществляется собственниками за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

3.3.22. В течение трех рабочих дней с момента заключения договора найма (аренды) или изменения реквизитов Собственников или количества проживающих либо зарегистрированных в Помещении граждан, либо изменении сведений о праве на Помещение предоставлять Управляющей компании нижеуказанные сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность оплаты Управляющей компании за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за коммунальные и прочие 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 с предоставлением копии договора найма/аренды, дополнительных соглашений к ним;

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов) и/или адреса для переписки и уведомлений, указанных в Договоре, с предоставлением копии паспорта;

- об изменении (увеличении или уменьшении) количества граждан, проживающих (в том числе временно) в Помещении или зарегистрированных в нем.

- о возникновении или изменении, прекращении права на Помещение с предоставлением копий правоустанавливающих документов.

3.3.23. Производить установку наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.) в установленном законодательством РФ порядке.

3.3.24. Допускать указанных в п. 3.2.9. Договора случаях работников Управляющей компании для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, расположенного в Помещениях. В случае нарушения Собственником предусмотренных настоящим пунктом обязательств (не согласования с Управляющей компанией времени допуска в Помещение или отказа в допуске) при возникновении аварийных ситуаций Управляющая компания ответственности не несет, а причиненный такой аварией ущерб подлежит возмещению лицом, не допустившим или не согласовывающим время доступа представителей Управляющей компании в свое Помещение.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, находящимся внутри Помещения, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им Помещениями.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий;

3.4.3. Требовать от Управляющей компании в установленном порядке перерасчета Платы за содержание жилого помещения в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту перечню, составу и периодичности;

3.4.4. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по Договору путем:

- подачи в Управляющую компанию в письменном виде запросов, жалоб, претензий и прочих обращений для предоставления информации, связанной с Управлением Многоквартирным домом, устранения выявленных нарушений, либо составления актов о нарушении условий Договора;

- инициирования созыва общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением Управляющей компании о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места);

- обращения в органы, осуществляющие лицензионный контроль, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- требования от Управляющей компании проведения проверок качества предоставляемых Коммунальных услуг, привлечения экспертных организаций для контроля качества предоставляемых Коммунальных услуг. Привлекаемая для контроля экспертная организация должна иметь соответствующее поручение Пользователя (Собственника), оформленное в письменном виде, а также соответствовать требованиями законодательства РФ, установленным для данного вида деятельности, в т.ч. в определенных законом случаях иметь лицензию или иные разрешительные документы;

- участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме, присутствия при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей компанией обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, нарушать колористический паспорт Многоквартирного дома. Проводить переоборудование и/или перепланировку без разрешения органа местного самоуправления.

3.5.2. Изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с электроснабжающей организацией;

3.5.3. Устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не предусмотренную проектом регулирующую и запорную арматуру;

3.5.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления), сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Убытки Управляющей компании, вызванные нарушением условий данного пункта Договора, возмещает Собственник, допустивший такое нарушение, в размере фактических документально подтвержденных затрат Управляющей компании, понесенных ей для устранения причиненного Общему имуществу ущерба.

3.5.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем), самостоятельно осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, их обслуживание и ремонт;

3.5.6. Подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.7. Производить отделочные и ремонтные работы, сопряженные с шумом, совершать иные действия, нарушающие тишину и покой граждан, в периоды времени, в которые не допускается нарушение тишины и покоя граждан: с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни, с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

3.5.8. Применять при производстве отделочных и ремонтных работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

3.5.9. Проводить отделочные и ремонтные работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования в Многоквартирном доме, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.5.10. Выполнять работы:

- по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;

- предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

- предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;

- по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы;

- по устройству проемов, вырубке ниш, пробивке отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;

- по устройству штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, горизонтальных штроб для разводки трубопроводов.

4. Размер и порядок оплаты по Договору

4.1. Цена Договора определяется исходя из суммы следующих платежей:

4.1.1. Платы за содержание жилого/нежилого помещения, включающую плату за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем плату, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. Платы за дополнительные услуги, предусмотренные в Приложении №4 к Договору, если решением общего собрания Собственников не изменен их перечень;

4.1.3. Платы за Коммунальные услуги;

4.1.4. В случае принятия общим собранием Собственников в Многоквартирном доме решения о проведении иных работ или оказании иных услуг, установления сроков их проведения и размера платы за них для каждого Собственника, цена Договора включает плату за такие услуги/работы в установленном общим собранием Собственников размере.

4.2. До принятия общим собранием Собственников в Многоквартирном доме решения об открытии люков мусоропроводов Плата за содержание жилого/нежилого помещения за 1 кв.м. общей площади Помещений в месяц по настоящему Договору, соответствует ежегодно утверждаемому *органом местного самоуправления, на территории которого расположен Многоквартирный дом,*размеру платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, не выбравших способ управления, по категории домов с лифтом без мусоропровода.

После принятия общим собранием Собственников в Многоквартирном доме решения об открытии люков мусоропроводов Плата за содержание жилого/нежилого помещения за 1 кв.м. общей площади Помещений в месяц по настоящему Договору, соответствует ежегодно утверждаемому *органом местного самоуправления, на территории которого расположен Многоквартирный дом* размеру платы за содержание ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, не выбравших способ управления, по категории домов с лифтом и с мусоропроводом.

Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения, утвержденный *органом местного самоуправления, на территории которого расположен Многоквартирный дом* на дату заключения Договора, указан в Приложении №4 к Договору.

Плата за содержание жилого/нежилого помещения, подлежащая оплате Собственником по настоящему Договору, изменяется в случае изменения размера платы за содержание жилого помещения правовыми актами органа местного самоуправления пропорционально изменению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, не выбравших способ управления с момента ее изменения такими правовыми актами.

4.3. Стоимость дополнительных услуг, установленных общим собранием Собственников, на момент заключения Договора, указана в Приложении №4 к настоящему Договору. Стоимость дополнительных услуг, установленных общим собранием Собственников, на момент заключения Договора, ежегодно изменяется пропорционально изменению размера платы за содержание жилого помещения, утверждаемой *органом местного самоуправления, на территории которого расположен Многоквартирный дом* для собственников жилых помещений, не выбравших способ управления, если решением общего собрания Собственников не установлено иное.

4.4. В случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения об изменении перечня и/или стоимости дополнительных услуг, указанных в Приложении №4 к Договору, применяется утвержденный таким решением перечень и/или стоимость дополнительных услуг без заключения дополнительного соглашения к Договору.

4.5. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, иных платежей, установленных общим собранием Собственником за 1 кв.м. общей площади Помещения, производится Собственником – пропорционально Доле в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме (если плата за дополнительные услуги установлена за одно Помещение, их оплата производится исходя из количества Помещений Собственника).

4.6. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем по Договору производится путем внесения Собственниками и

Пользователями Платы за содержание жилого/нежилого помещения на расчетный счет Управляющей компании. Наниматели вносят Управляющей компании плату за содержание жилого помещения, Коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ.

4.7. Объем предоставленных Коммунальных ресурсов определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, в следующем порядке:

4.7.1. По холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению в Помещении:

4.7.1.1. До ввода в эксплуатацию или при отсутствии индивидуальных приборов учета объем соответствующего Коммунального ресурса определяется исходя из норматива его потребления, утвержденного в установленном законодательством РФ порядке, и количества лиц, проживающих в Помещении Собственника для жилых помещений, или расчетным способом для нежилых помещений;

Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную за расчетный период в Помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком Помещении и определенных по показаниям индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды - исходя из норматива водоотведения.

4.7.1.2. При наличии в Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета исходя из показаний соответствующих приборов учета;

4.7.1.3. Объем предоставленного Коммунального ресурса определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления Коммунального ресурса Пользователем (Собственником), определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев, в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет Коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления Собственником показаний индивидуального прибора учета за расчетный период в срок, установленный в п.3.3.18. Договора, - начиная с расчетного периода, за который Собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник представил Управляющей компании показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;

в) в случае, указанном в п.5.5. Договора - начиная с даты, когда Управляющей компанией был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета до даты проведения проверки в соответствии с разделом 5 Договор, но не более 3 расчетных периодов подряд.

4.7.1.4. По истечении указанного в 4.7.1.3. Договора предельного количества расчетных периодов, за которые плата за Коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанным пунктом, плата за Коммунальную услугу рассчитывается в соответствии с 4.7.1.1. Договора исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг.

4.7.2. Размер платы за коммунальную услугупо отоплению определяется в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг, утв. Правительством РФ.

4.7.3. Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

4.8. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке.

4.9. Стоимость услуг, предусмотренных п.2.1.23 Договора, и порядок их оплаты, определяется общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме. Стоимость услуг, предусмотренных п.2.1.24. Договора, и порядок их оплаты определяются на основании отдельных договоров.

4.10. Каждый Собственник ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, вносит Плату за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги, и дополнительные услуги, указанные в Приложении №4 к Договору и/или решении собрания Собственников, согласно п.4.2.-4.9. Договора.

4.11. Каждый Наниматель ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, оплачивает услуги и работы по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в размере,

установленном *органом местного самоуправления, на территории которого расположен Многоквартирный дом*, а также Коммунальные услуги, потребленные в Помещении, Коммунальные услуги, с даты начала выполнения Управляющей компанией Договора, а в случае возникновения права пользования Помещением после начала выполнения Управляющей компанией Договора – с даты заключения Договора найма. Другие Пользователи вносят предусмотренные Договором платежи в соответствии с заключенными договорами.

4.12. Собственники и Пользователи вносят предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи на расчетный счет Управляющей компании.

4.13. В случае, если Помещение находится в общей собственности нескольких лиц, на основании их заявления может быть открыт общий лицевой счет на Помещение, а платежи, предусмотренные Договором, Собственники Помещения вносят в соответствии с заключенным между ними соглашением. При заключении или изменении/расторжении соглашения о порядке несения расходов по оплате Собственники Помещения обязаны уведомлять Управляющую компанию не позднее 3 (трех) дней с даты его заключения, изменения, расторжения. В случае нарушения предусмотренного настоящим пунктом срока уведомления о заключении или изменении, расторжении соглашения о порядке несения расходов по оплате Собственники Помещения вносят предусмотренные Договором платежи пропорционально доле в праве собственности на Помещение.

5. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ПРОВЕРОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА, УСТАНОВЛЕННЫХ В ПОМЕЩЕНИИ

5.1. Управляющая компания вручает под роспись Пользователю (Собственнику) письменное извещение с предложением сообщить об удобных для него дате (датах) и времени допуска работников Управляющей компании для совершения проверки.

5.2. Пользователь (Собственник) обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей компании любым способом, позволяющим определить дату получения ей такого сообщения, об удобных для Пользователя (Собственника) дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда он может обеспечить допуск работников Управляющей компании в Помещение для проведения проверки. При временном отсутствии Пользователя (Собственника) в Помещении сообщить Управляющей компании об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения проверки.

5.3. При невыполнении Пользователем (Собственником) обязанности, указанной в п. 5.2. Договора, Управляющая компания повторно направляет ему письменное извещение в порядке, указанном в п.5.1 Договора, а Пользователь (Собственник) обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей компании способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, информацию, об удобных для Пользователя (Собственника) дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда он может обеспечить допуск.

5.4. Управляющая компания в согласованные с Пользователем (Собственником) в соответствии с п.5.1. – 5.3. Договора, дату и время обязана провести проверку и составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Пользователю (Собственнику). Акт проверки подписывается Управляющей компанией и Пользователем (Собственником), а в случае отказа Пользователя (Собственника) от подписания акта – Управляющей компанией и двумя незаинтересованными лицами.

5.5. Если Пользователь (Собственник) не ответил на повторное уведомление Управляющей компании либо 2 и более раза не допустил ее представителей в Помещение в согласованные дату и время и при этом в отношении Пользователя (Собственника) у Управляющей компании отсутствует информация о его временном отсутствии в Помещении, Управляющая компания составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Такой акт об отказе в допуске подписывается Управляющей компанией и Пользователем (Собственником), а в случае отказа Пользователя (Собственника) от подписания акта – Управляющей компанией и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Управляющей компании для проведения проверки, причины отказа Пользователя (Собственника) в допуске ее представителя к приборам учета (если Пользователь (Собственник) заявил о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Пользователя (Собственника), препятствующих Управляющей компании в проведении проверки. Управляющая компания обязана передать 1 экземпляр акта Пользователю (Собственнику), либо направить его ему заказным письмом по адресу Помещения.

5.6. Управляющая компания обязана в течение 10 дней после получения от Пользователя (Собственника), в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить Управляющую компанию в Помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Пользователю (Собственнику). Акт проверки подписывается Управляющей компанией и Пользователем (Собственником), а в случае отказа Пользователя (Собственника) от подписания акта - Управляющей компанией и двумя незаинтересованными лицами.

6. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ФАКТА НЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ИЛИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ В СЛУЧАЕ УСТАНОВЛЕНИЯ ДАННЫХ ФАКТОВ

6.1. При обнаружении Управляющей компанией факта предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (требования к качеству и допустимая продолжительность перерывов предоставления Коммунальных услуг указаны в Приложении №5 к Договору), далее - нарушение качества коммунальных услуг, всем или части Пользователей и Собственников в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, Управляющая компания обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества Коммунальных услуг (если они известны Управляющей компании). Если Управляющей компании такие причины неизвестны, то она обязана незамедлительно принять меры к их выяснению. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая компания обязана проинформировать Пользователей и Собственников в порядке, предусмотренном Договором, о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества Коммунальных услуг. Дату и время возобновления предоставления Коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая компания обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

6.2. При обнаружении факта нарушения качества Коммунальной услуги Пользователь (Собственник) уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании. Такое уведомление может быть сделано в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом Пользователь (Собственник) обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества Коммунальной услуги, и вид такой Коммунальной услуги, а работник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Пользователю (Собственнику) сведения о лице, принявшем его сообщение (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение, и время его регистрации.

6.3. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании известны причины нарушения качества Коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся Пользователю (Собственнику) и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании не известны причины нарушения качества Коммунальной услуги он обязан согласовать с Пользователем (Собственником) дату и время проведения проверки факта нарушения качества Коммунальной услуги.

При этом работник аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании обязан немедленно после получения сообщения Пользователя (Собственника) уведомить Ресурсоснабжающую организацию, у которой Управляющая компания приобретает Коммунальный ресурс для предоставления Коммунальной услуги, дату и время проведения проверки, которое должно быть не позднее 2 часов с момента получения от Пользователя (Собственника) сообщения о нарушении качества Коммунальной услуги, если с ним не согласовано иное время.

6.4. По окончании проверки составляется акт проверки в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), один экземпляр акта передается Пользователю (Собственнику), второй экземпляр остается у Управляющей компании, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем двумя незаинтересованными лицами.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества Коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества Коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества Коммунальной услуги. Если в ходе проверки факт нарушения качества Коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества Коммунальной услуги.

6.5. Если в ходе проверки между Пользователем (Собственником) и Управляющей компанией, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества Коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в Приложении №5 к Договору параметров качества Коммунальной услуги, то Пользователь (Собственник) или Управляющая компания, иные заинтересованные участники проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги, либо определить дату и время проведения повторной проверки качества Коммунальной услуги с участием приглашенных Управляющей компанией представителей государственной жилищной инспекции РФ, представителей общественного объединения потребителей.

6.6. В случае непроведения Управляющей компанией проверки в срок, установленный в п.6.3. Договора, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы Пользователь (Собственник) вправе

составить акт проверки качества предоставляемых Коммунальных услуг в отсутствие Управляющей компании. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 Пользователями (Собственниками).

6.7. Датой и временем, начиная с которых считается, что Коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

а) дата и время обнаружения Управляющей компанией факта нарушения качества Коммунальной услуги всем или части Пользователей (Собственников), указанные Управляющей компанией в журнале учета таких фактов (п.6.1. Договора);

б) дата и время доведения Пользователем (Собственником) до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества Коммунальной услуги, указанные Управляющей компанией в журнале регистрации сообщений, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом Договора проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы (п.6.5. Договора);

в) дата и время начала нарушения качества Коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным или индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства РФ о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения;

г) дата и время начала нарушения качества Коммунальной услуги, которые были зафиксированы в акте проверки качества предоставляемых Коммунальных услуг, составленном Пользователем (Собственником) в соответствии с п.6.6. Договора, в случае если нарушение качества было подтверждено в ходе проверки факта нарушения качества Коммунальной услуги или в результате проведения экспертизы качества Коммунальной услуги.

6.8. Период нарушения качества Коммунальной услуги считается оконченным:

а) с даты и времени установления Управляющей компанией факта возобновления предоставления Коммунальной услуги надлежащего качества всем Пользователям (Собственникам), указанных Управляющей компанией в соответствии с п.6.1. Договора в журнале регистрации таких фактов;

б) с даты и времени доведения Пользователем (Собственником) до сведения аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании сообщения о возобновлении предоставления ему Коммунальной услуги надлежащего качества;

в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества Коммунальной услуги, составленном в соответствии с п.6.9. Договора;

г) с даты и времени возобновления предоставления Коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным или индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства РФ о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

6.9. После устранения причин нарушения качества Коммунальной услуги Управляющая компания обязана удостовериться в том, что Пользователю (Собственнику) предоставляется Коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Если исполнитель не имеет возможности установить период нарушения качества Коммунальной услуги на основе сведений, указанных в подпунктах «а», «б» и «г» п.6.8. Договора, то Управляющая компания обязана провести проверку устранения причин нарушения качества Коммунальной услуги Пользователю (Собственнику), который обращался с сообщением в ее аварийно-диспетчерскую службу. Для этого представитель Управляющей компании в согласованное с Пользователем (Собственником) время обязан прибыть в Помещение Пользователя (Собственника), провести проверку и составить акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества Коммунальной услуги, который подписывается Пользователем (Собственником) и Управляющей компанией.

6.10. При перерывах в предоставлении Коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, указанную в Приложении №5 к Договору, а также при перерывах в предоставлении Коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов, указанной в Приложении №5 к Договору, размер платы за такую Коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного, индивидуального прибора учета соответствующего вида Коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем непредоставленной Коммунальной услуги.

6.11. Объем (количество) непредоставленной в течение расчетного периода Коммунальной услуги на общедомовые нужды в Многоквартирном доме при отсутствии общедомового прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления Коммунальной услуги и норматива потребления Коммунальной услуги на общедомовые нужды.

Объем (количество) непредоставленной в течение расчетного периода Коммунальной услуги Пользователю (Собственнику) в Помещении при отсутствии индивидуального прибора учета соответствующего вида Коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления Коммунальной услуги и норматива потребления Коммунальной услуги.

Объем (количество) непредоставленной Коммунальной услуги отопления рассчитывается только в случаях, когда Многоквартирный дом не оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии или когда Многоквартирный дом оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии и не все жилые или нежилые помещения многоквартирного дома оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии.

6.12. При предоставлении в расчетном периоде Коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую Коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с разделом 4 Договора, подлежит уменьшению на размер платы, исчисленный суммарно за каждый период (день) предоставления такой Коммунальной услуги ненадлежащего качества, в случаях, предусмотренных Приложением №5 к Договору. Размер платы, исчисленный суммарно за каждый период предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества, определяется как произведение размера платы за Коммунальную услугу, определенного за расчетный период в соответствии с разделом 4 Договора, и отношения продолжительности предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества в указанном расчетном периоде к общей продолжительности предоставления Коммунальной услуги в таком расчетном периоде.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИОСТАНОВКИ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

7.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги Управляющая компания временно уменьшает объем (количество) подачи Пользователю (Собственнику) Коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления Коммунальной услуги в течение суток. При приостановлении предоставления Коммунальной услуги Управляющая компания временно прекращает подачу Пользователю (Собственнику) коммунального ресурса соответствующего вида.

7.2. Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление Коммунальных услуг без предварительного уведомления Пользователя (Собственника) в любом из следующих случаев:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым поставляются Коммунальные ресурсы в Многоквартирный дом - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Пользователя (Собственника) к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Пользователем (Собственником) бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей компанией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Пользователей и Собственников, - с момента выявления нарушения;

д) получения Управляющей компанией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления Коммунальной услуги - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

7.3. Управляющая компания вправе ограничить или приостановить предоставление Коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Пользователя (Собственника), в случае:

а) неполной оплаты Пользователем (Собственником) Коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Пользователя (Собственника) в порядке, указанном в п.7.5. Договора;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Пользователя (Собственника). В случае, предусмотренном в настоящем пп. «б» п.7.3. Договора, Управляющая компания уведомляет Пользователей и Собственников путем размещения письменных сообщений (уведомлений) на входной группе подъездов Многоквартирных домов или в холле первого этажа каждого подъезда, а также на сайте Управляющей компании в сети Интернет.

7.4. Под неполной оплатой Пользователем (Собственником) Коммунальной услуги понимается наличие у него задолженности по оплате одной Коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за Коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления Коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид Коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления Коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Пользователем (Собственником) с Управляющей компанией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении должником условий такого соглашения. В случае если

Пользователь (Собственник) полностью не оплачивает все виды предоставляемых Управляющей компанией Коммунальных услуг, то Управляющая компания рассчитывает его задолженность по каждому виду Коммунальной услуги в отдельности.

В случае если Пользователь (Собственник) частично оплачивает предоставляемые Управляющей компанией Коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то Управляющая компания делит полученную от Пользователя (Собственника) плату между всеми указанными в платежном документе видами Коммунальных услуг и платой за содержание жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае Управляющая компания рассчитывает задолженность Пользователя (Собственника) по каждому виду Коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

7.5. Управляющая компания в случае неполной оплаты Пользователем (Собственником) Коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Пользователя (Собственника) - должника ограничить или приостановить предоставление такой Коммунальной услуги (кроме отопления и холодного водоснабжения) в следующем порядке:

а) Управляющая компания в письменной форме направляет Пользователю (Собственнику) - должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате Коммунальной услуги предоставление ему такой Коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения;

б) при непогашении Пользователем (Собственником) - должником задолженности в течение 20 дней со дня передачи ему указанного в пп. «а» п.7.5. Договора предупреждения Управляющая компания при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) Коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Пользователя (Собственника) - должника;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления Коммунальной услуги Управляющая компания приостанавливает предоставление такой Коммунальной услуги, - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Пользователя (Собственника) - должника.

7.6. Предоставление Коммунальных услуг возобновляется в течение 2 (двух) календарных дней со дня устранения причин, указанных в пп. «а», «б» и «д» п.7.2. Договора и пп. «б» п. 7.3. Договора, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если Управляющая компания не приняла решение возобновить предоставление Коммунальных услуг с более раннего момента.

8. Ответственность Сторон

8.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных ей полномочий и принятых на себя обязательств по Договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

8.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

8.3. Управляющая компания несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, в том числе выполняемых привлеченными ей на основании договоров Обслуживающими организациями.

8.4. Управляющая компания несет ответственность за качество и сроки предоставления Коммунальных услуг. Управляющая компания, допустившая нарушение качества предоставления Коммунальной услуги вследствие предоставления Пользователю (Собственнику) Коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести в соответствии с положениями Договора и Правил предоставления коммунальных услуг перерасчет Пользователю (Собственнику) размера платы за такую Коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения Пользователя (Собственника) от оплаты такой услуги. Управляющая компания не несет ответственность за не обеспечение Коммунальными услугами, за качество, сроки, бесперебойность и объем предоставления Коммунальных услуг в случае, если не введены в эксплуатацию в установленном порядке инженерные сети или сооружения, с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются в Многоквартирные дома.

8.5. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением лиц, привлеченных для выполнения отдельных видов работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества по настоящему Договору.

8.6. Собственник несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей компании или Общему имуществу, либо имуществу иных Пользователей или Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

8.7. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей, Управляющая компания вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени). При предъявлении Управляющей компанией указанного требования Собственник обязан уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

9. Срок действия и порядок расторжения Договора

9.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами.

9.2. Договор заключен сроком на 5лет.

9.3. Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

10. Разрешение споров

10.1. Споры, возникающие при выполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия, спор передается на разрешение суда по месту нахождения Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством РФ, а в случае подсудности спора мировому судье - спор передается мировому судье судебного участка, включающего адрес Многоквартирного дома. Срок рассмотрения претензий составляет 30 дней с момента ее получения.

11. Прочие положения

11.1. Любые положения, изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны Сторонами, после чего они будут являться неотъемлемыми частями Договора.

11.2. В случае не уведомления одной из Сторон об изменении своих реквизитов в установленный Договором срок, надлежащим признается исполнение обязательств по реквизитам, указанным в Договоре. Под датой получения Собственником уведомления понимается дата, указанная отделением почтовой связи на уведомлении о вручении письма, либо отметка отделения почтовой связи об отсутствии адресата по данному адресу.

11.3. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.06. N152-ФЗ «О персональных данных» сторона по данному договору, а именно Собственник, настоящим дает согласие Управляющей компании, на обработку его персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также Собственник, указанного помещения в Многоквартирном доме, настоящим дает согласие Управляющей компании на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоренa бумажных и/или на электронных носителях по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Настоящее согласие действует по день действия настоящего Договора и может быть отозвано путем подачи Управляющей компании письменного уведомления о его отзыве.

11.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения к Договору:

1. Приложение №1 - Термины и определения.
2. Приложение №2 - Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Приложение №3 - Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Приложение №4 – Перечень услуг, их стоимость, сроки оказания и порядок оплаты по Договору.

5. Приложение №5 – Требования к качеству Коммунальных услуг.
6. Приложение №6 - Индивидуальные приборы учета, осуществляющие учет объема коммунальных услуг, предоставленных Собственнику в Помещении.
7. Приложение №7 - Схема разграничения эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Мастер»
Место нахождения: 140013, Московская обл., Люберецкий р-он, г. Люберцы, пр-т Победы, д. 13 пом.019
р/с 40702810338000102554
ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
ИНН 5027232625, КПП 502701001
ОГРН 1155027009433

Генеральный директор
_____ /Думкина/
м.п.

Собственник:

_____
(ФИО)

Документ, удостоверяющий личность:

_____

Серии _____ № _____, выданный

_____

_____ от «___» _____

_____г. код подразделения

_____

Зарег.по адресу: _____

_____

Тел. _____

_____
(ФИО)

_____ / _____ /

Приложение №1
к Договору управленияМногоквартирным домом
№ 321014 0972 от «01» 02 2018 г.

1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. «**Многоквартирный дом**» – многоквартирный дом, расположенный по адресу: **г. Москва, ул. Вертолетчиков, дом 1**,представляющий собой единый комплекс недвижимого имущества, в котором отдельные части предназначены для жилых и нежилых целей (Помещения) и находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников Помещений.

1.2. «**Помещение**» – часть Многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях.

1.3. «**Общее имущество**» – имущество в Многоквартирном доме, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников Помещений в данном доме;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;

- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Общее имущество находится в общей долевой собственности Собственников Помещений, не является объектом самостоятельного использования, предназначено для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

1.4. «**Собственник**» - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

1.5. «**Пользователь**» – лицо, пользующееся Помещением на основании соглашения или договора с Собственником Помещения или по иным, предусмотренным жилищным законодательством основаниям.

1.6. «**Доля в праве общей собственности на Общее имущество**» - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего ему Помещения, которая рассчитывается, как соотношение общей площади Помещения к площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу, определяет его долю в общем объеме платежей за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, прочие услуги, а также долю голосов на общем собрании Собственников Помещений.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме возникает одновременно с правом собственности на Помещение в Многоквартирном доме, не может выделяться в натуре, отчуждаться отдельно от права собственности на Помещение и следует его судьбе.

1.7. «**Плата за содержание жилого/нежилого помещения**» - плата за услуги и работы,предусмотренные п.2.1.1.-2.1.2, 2.1.4.-2.1.22. Договора и Приложением №2 к Договору.

1.9. «**Управление Многоквартирным домом**» – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания и Текущего ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, а также организацию обеспечения Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме Коммунальными и прочими услугами.

1.10. «**Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме**» – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.11. **«Текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме»** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности элементов Общего имущества в Многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав Общего имущества. Работы по Текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.12. **«Капитальный ремонт»** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников или лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Многоквартирном доме, на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

1.13. **«Коммунальные услуги»** – оказываемые Собственникам, Пользователям услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, а также с даты, установленной законодательством, вывозу твердых коммунальных отходов.

1.14. **«Обслуживающие организации»** – организации, оказывающие услуги по Содержанию и (или) выполняющие работы по Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

1.15. **«Ресурсоснабжающие организации»** – организации, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

1.16. **«Коммунальные ресурсы»**- холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг.

Указанные термины и определения применимы ко всему Договору.

Все вышеуказанные термины, используемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «УК «Мастер»	Собственник:
Генеральный директор /С.Б. Думкина/	_____ (ФИО) _____/_____/

Приложение №2
к Договору управления Многоквартирным домом
№ 3210140972 от «12» марта 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I	**Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)**	
1.	**Работы, выполняемые в отношении фундаментов:**	
1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений	2 раза в год
1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов	2 раза в год
1.3	Проверка на предмет коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	2 раза в год
1.4	При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	по необходимости
1.5	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	осмотр -2 раза в год, устранение нарушений - по необходимости, при выявлении
2.	**Работы, выполняемые в отношении подвалов:**	
2.1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	Проверка — 2 раза в год, устранение нарушений - по необходимости, при выявлении
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	2 раза в год
2.3	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей	Проверка — 2 раза в год, устранение нарушений - по необходимости, при выявлении
3.	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:**	
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	2 раза в год
3.3	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями	2 раза в год

3.4	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	по необходимости
4.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:**	
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	2 раза в год
4.3	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год
4.4	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
5.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:**	
5.1	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
5.2	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
5.3	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, выходов на крыши, переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
5.4	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год
5.5	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по необходимости
5.6	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	2 раза в год
5.7	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	2 раза в год
5.8	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
6.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:**	
6.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год
6.2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в ж/б лестницах	2 раза в год
6.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
7.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:**	
7.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	2 раза в год
7.2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год
7.3	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец, и зонтов над входами в подвалы и над балконами	2 раза в год
7.4	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей,	2 раза в год

	самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	
7.5	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
8.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:**	
8.1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год
8.2	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год
8.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
9.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки, относящихся к общему имуществу:**	
9.1	Проверка состояния внутренней отделки (стен, полов, потолков)	2 раза в год
9.2	Устранение выявленных нарушений, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию	по необходимости
10.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:**	
10.1	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 год
10.2	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
II	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества**	
11.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:** *(предусмотренные настоящим п.11 Приложения №2 к Договору работы не выполняются в случае принятия решения общим собранием собственников помещений об оставлении закрытыми люков мусоропроводов):*	
11.1	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в год
11.2	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение	по необходимости
11.3	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в неделю
11.4	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
12.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:**	
12.1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	2 раза в год
12.2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	2 раза в год
12.3	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	2 раза в год
12.4	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов	по необходимости

	в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	
12.5	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	2 раза в год
12.6	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год
12.7	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
13.	**Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:**	
13.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	1 раз в год
13.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	постоянно
13.3	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно
13.4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по необходимости
13.5	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в год
13.6	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	1 раз в год
13.7	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	1 раз в неделю
13.8	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по необходимости, но не реже 1 раза в год
13.9	Очистка и промывка водонапорных баков	1 раз в год
13.10	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	по необходимости, но не реже 1 раза в год
14.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):**	
14.1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раза в год
14.2	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
14.3	Удаление воздуха из системы отопления	ежемесячно на каждом стояке в отопительный сезон и по необходимости
14.4	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
15.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:**	
15.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов,	1 раз в год

	трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	
15.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	4 раза в год
15.3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	1 раз в месяц
15.4	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	1 раз в месяц
16.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):**	
16.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	постоянно
16.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	постоянно
16.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	постоянно
16.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год
III	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества**	
17.	**Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:**	
17.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижнего этажа	ежедневно
17.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 2 этажа и выше	1 раз в неделю
17.3	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
17.4	Протирка пыли с подоконников, мытье и протирка дверей, окон, перл лестниц, электрических шкафов, почтовых ящиков, отопительных приборов, стен	1 раз в год
17.5	Мытье пола кабин лифтов	ежедневно
17.6	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток)	1 раз в неделю
17.7	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц
18.	**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**	
18.1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки
18.2	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	1 раз в сутки
18.3	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в двое суток
18.4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки
18.5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки
19.	**Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:**	
19.1	Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в сутки
19.2	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества	1 раз в сутки

	многоквартирного дома	
19.3	Уборка и выкашивание газонов	1 раз в месяц
19.4	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в сутки
20.	**Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:**	
20.1	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	ежедневно
20.2	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	2 раза в год
21.	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:**	
21.1	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
22.	**Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения:**	
22.1	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	постоянно

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:
Общество с ограниченной ответственностью «УК «Мастер»

Генеральный директор

_____ /С.Б. Думкина /

Собственник:

_____
(ФИО)

_____ / _____ /

Приложение №3
к Договору управления Многоквартирным домом
№ 321 014 097 2 от «02» марта 2018 г.

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме

1.Межквартирные лестничные площадки.

2.Вестибюли.

3.Крыльцо.

4.Тамбуры.

5.Подъезды.

6.Лестницы.

7.Общие балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы на лестничных клетках, на пожарных лестницах в подъезде).

8.Лифтовые холлы.

9.Лифты.

10.Лифтовые и иные шахты.

11.Коридоры.

12.Технические этажи, чердаки.

13.Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы).

14.Крыши.

15.Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, обще-балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

16.Служебные помещения.

17.Кладовые.

18.Подсобные помещения.

19.Пожарные и эвакуационные выходы.

20.Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 25 настоящего Приложения до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) системы электроснабжения, расположенного в поэтажном щитке.

21.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения:

- водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до отсекающего вентиля на отводе от стояка в помещениях собственников;
- канализационные сети – от внешней границы стены Многоквартирного дома до присоединения собственника к канализационному стояку (канализационной сети);
- тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до перемычки на ответвлении от стояка до отопительного прибора в помещении собственников либо до запорно-регулирующей арматуры (вентиля) на ответвлении от стояка;
- электрические сети - от домовых и(отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) на помещения собственников.

22.Прилегающий земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.

23. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.

24.Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

25.Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного

(общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:
Общество с ограниченной
ответственностью «УК «Мастер»

Генеральный директор

_____ / С.Б. Думкина /

Собственник:

_____
(ФИО)

_____ / _____ /

Приложение №4
к Договору управления Многоквартирным домом
№ 3210140472 от «12» марта 2018 г.

Перечень услуг и работ, их стоимость и порядок оплаты по Договору

	Услуги и работы по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту		
п/п	Наименование	Ед. изм.	Стоимость(руб.в т.ч. НДС 18%) за 1 ед.изм.
1.	Услуги по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, указанные в Приложении № 2 к Договору, кроме услуг, предусмотренных п.11 Приложения №2 к Договору, связанных с обслуживанием мусоропроводов (**при закрытых люках мусоропроводов**)	руб./кв.м общей площади Помещения в месяц	25,05
2.	Услуги по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, указанные в Приложении № 2 к Договору (**при открытых люках мусоропроводов**)		27,60
3.	Холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.		определяется исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации

	Коммунальные услуги				
п/п	Наименование	Ед. измер. (норматив)	Тариф (руб.в т.ч. НДС 18%) за 1 ед.изм.	Ед. изм. (прибор учета)	Тариф(руб.в т.ч. НДС 18%) за 1 ед.изм.
1.	Отопление			Руб./ Гкал	1742,92
2.	Горячее водоснабжение	руб./чел. в месяц	856,71	1 куб.м.	180,55
3.	Холодное водоснабжение	руб./чел. в месяц	245,50	1 куб.м.	35,40
4.	Водоотведение (канализация)	руб./чел. в месяц	293,40	1 куб.м.	25,12
5.	Электроснабжение (на общедомовые нужды)	-	-	1 кВт/ч (день)/(ночь) двухтарифный	4,65/1,26
				1 кВт/ч	4,85/4,04/1,26

Приложение №5
к Договору управления Многоквартирным домом
№ 3210140922 от «12» марта 2018 г.

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*)	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 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
1. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил предоставления коммунальных услуг.
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора[1]: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг; 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 предоставления коммунальных услуг, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил предоставления коммунальных услуг.
II. Горячее водоснабжение		
4.Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических	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 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления

[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).

	работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	коммунальных услуг.
5.Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)[2]	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С	за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг. 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 [3]
6.Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил предоставления коммунальных услуг.
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) [4]	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 к Правилам предоставления коммунальных услуг; 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 предоставления коммунальных услуг, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил предоставления коммунальных услуг.
	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 к Правилам

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

[3] Решением Верховного Суда РФ от 31.05.2013 N АКПИ13-394 пункт 5 приложения N 1 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.

[4] 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).

		предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
	IV. Электроснабжение	
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года [5]	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания [6]; 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 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
	V. Отопление [7]	
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода [8]	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 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 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха [9]: 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	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.

[5] 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.

[6] Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

[7] 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).

8 В случае применения пункта 11 настоящего приложения пункт 12 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

9 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).

регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)		
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 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 Правил

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:
Общество с ограниченной ответственностью «УК «Мастер»

Генеральный директор

_____ /С.Б. Думкина /

Собственник:

_____
(ФИО)

_____ / _____ /

Приложение №6
к Договору управления Многоквартирным домом
№ 321014097.2 от «12» марта 2018 г.

Индивидуальные приборы учета, осуществляющие учет объема коммунальных услуг, предоставленных Собственнику в Помещении

Прибор учета холодной воды:		
Тип прибора учета: _____ _____	Заводской номер: _____	Место установки прибора учета: _____ _____
Дата опломбирования заводом или при последней поверке: «____» _____ 201___г.	Дата ввода в эксплуатацию: «____» _____ 201___г.	Дата очередной поверки: «____» _____ 201___г.
Прибор учета горячей воды:		
Тип прибора учета: _____ _____	Заводской номер: _____	Место установки прибора учета: _____ _____
Дата опломбирования заводом или при последней поверке: «____» _____ 201___г.	Дата ввода в эксплуатацию: «____» _____ 201___г.	Дата очередной поверки: «____» _____ 201___г.
Прибор учета электрической энергии:		
Тип прибора учета: _____ _____	Заводской номер: _____	Место установки прибора учета: _____ _____
Дата опломбирования заводом или при последней поверке: «____» _____ 201___г.	Дата ввода в эксплуатацию: «____» _____ 201___г.	Дата очередной поверки: «____» _____ 201___г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:
Общество с ограниченной ответственностью «УК «Мастер»

Генеральный директор

_____ /С.Б. Думкина /

Собственник:

_____
(ФИО)

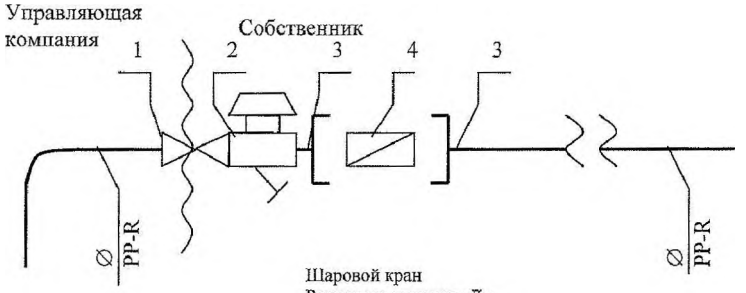
_____ / _____ /

Приложение №7
к Договору управления Многоквартирным домом
№ 3210140972 от «12» марта 2018 г.

Схема разграничения эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

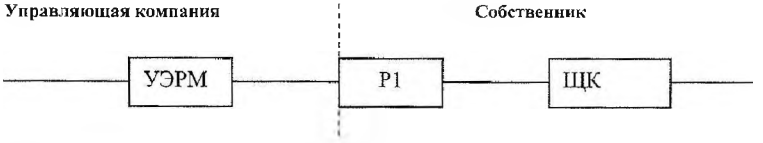
Схема



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

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

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.



УЭРМ- устройство этажное распределительное
Р1- счетчик электронный, R-х тарифный
ЩК- щиток квартирный

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:
Общество с ограниченной ответственностью «УК «Мастер»

Генеральный директор

_____ /С.Б. Думкина/

Собственник:

_____
(ФИО)

_____ / _____ /