

ПРОЕКТ ДОГОВОРА
об управлении многоквартирным домом по адресу:
Московская обл., г. Королев, _____

г. Московская область

«__» _____ 20__ года

Акционерное общество «Жилкомплекс» (ОГРН 1095018000120, лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от 27.04.2015 №282, выдана ГУ МО «ГЖИ МО»), в лице Генерального директора Петрова Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и **Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Королёв, _____** именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г.о. Королёв, _____ (протокол №__ от «__» _____ 2024 г.) (далее - МКД) и является обязательным для всех Собственников.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Потребителей в Многоквартирном доме.

1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- Жилищного кодекса;
- Гражданского кодекса;
- постановления Правительства от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
- постановления Правительства от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

Основные понятия:

1.3.1. **Потребитель** – собственник жилого помещения (квартиры), нежилого помещения или иное лицо, имеющее право пользования жилым/нежилым помещением в соответствии с Жилищным кодексом РФ (члены семей собственников, наниматели и члены их семей).

1.3.2. **Управляющая организация** – юридическое лицо, которое в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставляет коммунальные услуги Потребителям, на период до заключения Потребителем прямого договора с ресурсоснабжающими организациями, осуществляет иную предусмотренную настоящим Договором деятельность.

1.3.3. **Соисполнитель** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на которое Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Потребителям работ (услуг) по текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, газо-, электроснабжению и т.д.

В отношениях с Соисполнителями Управляющая организация действует от своего имени, в интересах и за счет Потребителей.

1.4. Собственник помещений заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.06 года «О персональных данных» № 152-ФЗ дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет) своих персональных данных, указанных в п. 1.5 настоящего Договора, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных. Передача персональных данных любым третьим лицам запрещена, кроме случаев передачи сведений (а) специализированным расчетным центрам исключительно с целью ведения начислений и подготовки платежных документов, и (б) представителям для взыскания платежей в судебном порядке. При передаче данных третьим лицам, Управляющая организация несет полную ответственность за утечку и неправомерное хранение данных третьими лицами. Собственник дает согласие на обработку персональных данных с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы, печати и доставки платежных документов) планирования, организации и выполнения работ, взыскания задолженности в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу. Иные цели использования персональных данных недопустимы, за исключением специально оговоренных в государственных нормативно-правовых актах.

1.5 Собственник помещений предоставляет согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места жительства, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое или нежилое помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона (мобильного телефона), адрес электронной почты.

Собственник соглашается на обработку персональных данных в целях исполнения настоящего договора на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению МКД. Персональные данные подлежат уничтожению по достижении целей обработки или в случае утраты необходимости в достижении этих целей (исполнения сторонами обязательств по договору).

1.6. Собственник заключением настоящего Договора уполномочивает Управляющую организацию представлять интересы собственников жилых и нежилых помещений МКД, исключительно в интересах Собственника, во всех судах судебной системы Российской Федерации, в том числе в Арбитражных судах Российской Федерации, в судах общей юрисдикции, у мировых судей на всех стадиях судебного процесса, со всеми правами, какие предоставлены законом заявителю, истцу, третьему лицу, его представителю, с правом осуществлять все полномочия и совершать все процессуальные действия в отношении общего имущества собственников помещений МКД по делам об обязанности устранить строительные недостатки и недостатки капитального ремонта; делам о взыскании платы за использование общедомового имущества; делам об устранении нарушений в пользовании общедомовым имуществом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Управляющая организация по заданию Потребителей в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- обеспечение Потребителю возможности пользоваться коммунальными и иными услугами;
- заключение соответствующих договоров на отпуск и потребление коммунальных и иных услуг, своевременное перечисление ресурсоснабжающим и обслуживающим организациям денежных средств, принятых у Потребителя, в счет уплаты платежей за

предоставленные услуги, на период до заключения Потребителями прямого договора с ресурсоснабжающими организациями;

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания Потребителей, осуществляется по Договору в целях сохранения Многоквартирного дома в состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Характеристики Многоквартирного дома приведены в техническом плане (техническом паспорте).

2.3. Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечислены в Приложении № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме утверждается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.4. Потребители обязаны принимать и оплачивать работы и услуги, выполняемые Управляющей организацией, в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством РФ.

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе горячего водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль), а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы горячего водоснабжения, на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

2.6. Перечень дополнительных платных услуг, помимо работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, сроки их оказания, а также их стоимость устанавливается Управляющей организацией.

2.7. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором, после принятия и с учетом принятых органами власти субъекта Российской Федерации нормативных актов, направленных на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, создания регионального оператора, установления порядка подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта, установления порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках настоящего Договора Потребитель обязан:

3.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с главой 6 настоящего Договора с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.1.2. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Потребителя.

3.1.3. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры) физические лица и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий)

предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.

3.1.4. Соблюдать требования технических регламентов и СНИПов при проведении ремонтно-строительных работ в квартирах и правила проживания в многоквартирных домах.

3.1.5. При наличии должным образом введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу. На момент заключения настоящего Договора сроки передачи показаний по ХВС, ГВС, ЦО с 1 по 19 число, по электроэнергии с 15 по 26 число каждого месяца.

В случае непредставления показаний прибора учета в вышеуказанный период времени, в соответствии с подпунктом «б» пункта 59 Правил предоставления коммунальных услуг плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев. Расчет по среднемесячному объему производится, начиная с расчетного периода, за который Потребителем не представлены показания прибора учета, до расчетного периода (включительно), за который Потребитель представил показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд.

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 организации самостоятельно.

3.1.6. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Потребителем исполнителю/Управляющей организации показаний таких приборов учета и распределителей в порядке, указанном в подпункте 3.1.5 настоящего Договора, но не чаще одного раза в три месяца.

3.1.7. Сообщать представителю Управляющей организации не позднее 3-х суток о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы.

3.1.8. Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке за счет средств Потребителя, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

3.1.9. Самостоятельно знакомиться со всеми объявлениями и уведомлениями Управляющей организации, размещенными на информационных стендах МКД.

3.1.10. Соблюдать следующие требования:

а) производить перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении, не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке с предварительным уведомлением Управляющей организации;

б) содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

в) не хранить в помещении Потребителя и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы;

г) не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

д) не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу Многоквартирного дома;

е) при содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения, соблюдать санитарно – эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

з) не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Потребителя на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

и) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с Управляющей организацией;

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

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

м) соблюдать требования Закона Московской области от 07.03.2014 г. № 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».

3.1.11. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Потребителем мероприятиями по переустройству жилого помещения.

3.1.12. При проведении Потребителем работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.1.13. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Потребителя (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).

3.1.14. В случае несоблюдения требований п. 3.1.12 оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Потребителя, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организации счета.

3.1.15. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей Управляющей организации и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащее Потребителю помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в жилом помещении Потребителя; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Потребителя и общедомового имущества Многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации – в любое время.

3.1.16. Обеспечивать доступ работников аварийных служб, в помещение Потребителя в любое время.

3.1.17. Незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в помещении Потребителя и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в круглосуточной единой диспетчерской службе (ЕДС) Управляющей организации.

3.1.18. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей организации, перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения.

3.1.19. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу Многоквартирного дома, имуществу других потребителей, имуществу Управляющей

организации или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Потребителем требований настоящего Договора, в том числе в результате:

- разрушения Потребителем общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Потребителем работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Потребителя и/или Управляющей организации;

- выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Потребителя;

- выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся в помещении Потребителя;

- производства в помещении Потребителя работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.20. Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Потребителем общедомовому имуществу Многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общедомового имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами. В случае отказа Собственника от подписания такого акта, об этом делается соответствующая отметка, а акт подписывается с участием двух других незаинтересованных лиц (в т.ч. соседей). В случае несогласия Собственника со сметой расходов, необходимых для восстановления общедомового имущества в первоначальный вид, по требованию любой из Сторон может быть проведена независимая экспертиза. Расходы на проведение такой экспертизы компенсируются Потребителем Управляющей организации в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента выставления соответствующих платежных документов.

3.1.21. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (Трех) рабочих дней следующие сведения:

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

- б) документы, подтверждающие изменение долей в праве собственности на помещение, площади помещения, количества зарегистрированных граждан, о предстоящем изменении собственника и иные данные, касающиеся исполнения настоящего Договора;

- в) о заключенных договорах найма/аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Потребителем полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков найма/аренды;

- г) о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения Потребителя;

- д) о регистрации по месту жительства;

- е) документы, подтверждающие права собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением собственника, на льготы (удостоверение или справку);

- ж) об изменении количества граждан, проживающих в помещении Потребителя, включая временно проживающих;

3.1.22. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

3.1.23. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода приборов учета потребления коммунальных услуг в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Потребителя.

3.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору Управляющая организация обязана:

3.2.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением Соисполнителей оказание услуг и выполнение работ по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 2 к Договору).

3.2.2. Обеспечить с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление коммунальных услуг Потребителям, перечисленных в Приложении № 3 к настоящему Договору (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме, и до заключения Потребителями прямого договора с ресурсоснабжающими организациями.

При этом качество коммунальных услуг должно соответствовать обязательным требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Коммунальные услуги, не перечисленные в Приложении № 3 к настоящему Договору, согласно степени благоустройства Многоквартирного дома, приобретаются собственниками на основании прямых договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями.

3.2.3. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие дополнительные услуги.

3.2.4. Информировать Потребителя о заключении указанных в пп. 3.2.2, 3.2.3 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.2.5. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО), если в МКД есть такое оборудование. Обязанность предусмотрена п. 5 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ.

Договор о техническом обслуживании и ремонте ВДГО является публичным и заключается в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410.

3.2.6. На момент заключения настоящего Договора все аварийные заявки передаются в _____ на единый контактный телефон: +7 _____ или оставить заявку на в сети Интернет сайте: _____.

3.2.7. Все неотложные и аварийные работы, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо муниципального жилищного контроля, считаются предусмотренными в Договоре и должны выполняться Управляющей организацией независимо от того, содержатся ли они в Приложениях № 2 к Договору и имеется решение общего собрания собственников о необходимости их выполнения.

3.2.8. Осуществлять самостоятельно или с правом передачи третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей начисление, сбор, расщепление, перерасчет платежей собственников за жилищно-коммунальные услуги, прием и обработку платежей за жилищно-коммунальные услуги, печать и доставку платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета.

3.2.9. Требовать внесения платы от собственника помещения в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.2.10. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией МКД.

3.2.11. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, перечисленных в Приложении № 3 к Договору, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.2.12. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а

также предложения о необходимости проведения и порядке финансирования капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.13. В случае если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, Управляющая организация вправе не направлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме собственникам помещений в Многоквартирном доме.

3.2.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.2.15. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Потребителя согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.2.16. На основании заявки Потребителя направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Потребителя.

3.2.17. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия.

3.2.18. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки достоверности представленных Потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляет Потребитель).

3.2.19. Для проведения проверок, указанных в подпунктах 3.2.15–3.2.16 настоящего Договора, устанавливается следующий порядок, предусмотренный Правилами предоставления коммунальных услуг:

а) Управляющая организация направляет Потребителю способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения (в том числе с помощью информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», уведомления по СМС либо в мессенджерах (What's App, Viber, Telegram и т.д.)) или вручает под подпись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для собственника дате и времени допуска представителя Управляющей организации для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия собственника или его отказа в допуске к приборам учета;

б) Потребитель обязан в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения исполнителем, об удобных для него дате (датах) и времени в течение последующих 10 (Десяти) календарных дней, когда Потребитель может обеспечить допуск представителя Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения проверки. Если Потребитель не может обеспечить допуск представителя Управляющей организации в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить об иных возможных дате и времени допуска для проведения проверки;

в) если Потребитель не сообщил о возможной дате проведения проверки, Управляющая организация повторно направляет письменное извещение, а Потребитель обязан в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, о дате и времени допуска для проведения проверки;

г) представитель Управляющей организации в согласованные с Потребителем дату и время обязан провести проверку и составить акт проверки и передать один экземпляр акта Потребителю. Акт проверки подписывается Управляющей организацией и Потребителем, а в случае отказа Потребителя от подписания акта – Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами;

д) если Потребитель не ответил на повторное уведомление Управляющей организации либо два и более раза не допустил представителя Управляющей организации в занимаемое им помещение и при этом в отношении Потребителя у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске Управляющей организации

к приборам учета, расположенным в жилом помещении Потребителя, подписывается Управляющей организацией и Потребителем, а в случае отказа Потребителя от подписания акта – Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

3.2.20. В случае составления Акта об отказе в допуске к прибору учета по истечении 3 расчетных периодов с даты составления такого акта Управляющая организация вправе производить расчет платы за коммунальные услуги исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, в том числе указанного в акте, а также с учетом повышающего коэффициента начиная с 1-го числа месяца, в котором такой акт составлен.

3.2.21. Размещать информацию, подлежащую размещению в информационной системе ГИС ЖКХ в порядке, установленном ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ.

3.2.22. Обеспечить принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом.

3.2.23. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством РФ сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.2.24. В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени собственников помещений в Многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе в части оплаты.

Денежные средства, поступающие по указанному договору за вычетом налога на добавленную стоимость накладных расходов Управляющей организации, расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и законодательством РФ.

3.2.25. Информировать Потребителей посредством размещения объявлений на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении одной или нескольких коммунальных услуг, за исключением установленных законодательством РФ случаев ограничения или приостановления коммунальных услуг без предварительного уведомления. 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 указанной информации от ресурсоснабжающей организации, известить об этом Потребителей способом, указанным выше в настоящем пункте.

3.2.26. Доводить до собственников сведения о проведении общих собраний любой формы путем размещения информации о проводимом собрании на досках объявлений у подъездов дома и на сайте Управляющей организации.

3.2.27. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. В рамках настоящего Договора собственники жилых помещений имеют право:

4.1.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.1.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами

предоставления коммунальных услуг.

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

4.1.5. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора через председателя совета Многоквартирного дома (уполномоченных представителей), определенных решением общего собрания.

4.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору и самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих и прочих организаций – Соисполнителей для заключения с ними договоров в целях исполнения своих обязательств по Договору.

4.2.2. Осуществлять своими силами или путем привлечения третьих лиц начисление, сбор, при наличии оснований перерасчет платежей Потребителям за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту, коммунальные услуги, дополнительные услуги, утвержденные решением общего собрания собственников, и перечислять указанных платежей организациям, выполняющим такие работы и/или оказывающим услуги, поставляющим коммунальные ресурсы в Многоквартирный дом.

4.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

– для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;

– для доставки платежных документов собственникам помещений в Многоквартирном доме;

– для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;

– для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с Потребителей.

4.2.4. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, определению порядка внесения таких предложений.

4.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое Потребителем, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

4.2.6. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.7. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также требовать возмещения убытков, возникших по причине невыполнения Потребителем условий настоящего Договора, в том числе в результате невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, включая работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск обязателен в соответствии с нормами жилищного законодательства и настоящего Договора.

4.2.8. В одностороннем порядке производить перерасчет в связи с изменением размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения на основании соответствующего решения органа местного самоуправления.

4.2.9. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

4.2.10. Требовать от Потребителя предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.11. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилым помещением, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной

воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

4.2.12. Заключать договоры о передаче общего имущества в многоквартирном доме в пользование третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.

4.2.13. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику, за исключением коммунальной услуги по электроснабжению, в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

В случае приостановления и(или) ограничения коммунальной услуги по электроснабжению, Управляющая организация обязана предупредить (уведомить) Собственника путем вручения Собственнику-должнику под расписку, или направить по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), подтверждающим факт и дату получения предупреждения (уведомления) Собственником.

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

4.2.15. Совершать иные действия, направленные на управление Многоквартирным домом, оказывать иные услуги и выполнять иные работы, в случае принятия общим собранием собственников решения об их выполнении (оказании/проведении) и установления размера платы за них.

4.2.16. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

5.1 Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Ежегодно стоимость работ по Договору и размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на следующий год устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации. В случае, если общим собранием собственников помещений в МКД размер платы за содержание и ремонт не установлен, он устанавливается в размере, равном размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному решением органа местного самоуправления.

5.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно Приложению № 2, а также стоимостью холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также платой за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме;

- стоимостью коммунальных ресурсов по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом;

- стоимостью дополнительных услуг, определенных решением общего собрания собственников (в случае их утверждения решением общего собрания собственников).

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами

государственной власти.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.6. Размер платы для Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома за определенный органом местного самоуправления перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год в соответствии с решениями органа местного самоуправления и подлежит изменению в случае принятия органом местного самоуправления соответствующего решения без заключения дополнительного соглашения к Договору.

5.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 5.11 настоящего Договора) на основании единого платежного документа (далее по тексту – «ЕПД»), предоставляемых Управляющей организацией.

5.8. Условия предоставления дополнительных услуг и их стоимость определяются решением общего собрания Собственников, а в случае если полномочия по определению условий предоставления дополнительных услуг и их стоимости делегированы общим собранием Совету многоквартирного дома, то Советом многоквартирного дома.

5.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

5.10. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные и дополнительные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10-го (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании единого платежного документа (ЕПД), предоставляемого Управляющей организацией.

5.11. Неиспользование Собственником занимаемого им помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.12. Принятие Собственником решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций, не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до плательщиков путем размещения на сайте Управляющей организации, а также на информационных стендах в многоквартирном доме.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

6.3. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб общему имуществу, а также имуществу собственников и/или третьих лиц, если он возник в результате:

- противоправных действий/бездействий Потребителей;
- использования Потребителями общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнения Потребителями своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- технического брака общего имущества Многоквартирного дома при строительстве дома, в т.ч. санитарно-технического и инженерного оборудования;

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома, которое существовало до заключения настоящего Договора.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на Управляющую организацию действующим законодательством или на основании гражданско-правовых сделок с третьими лицами. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам собственникам, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

6.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, в случае если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение Договора.

- невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, в том числе бури, землетрясения, наводнения, вред, причиненный молнией, пожар, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении событий, указанных в п. 6.7 настоящего Договора.

6.9. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.10. Если Управляющая организация предложила (путем размещения на сайте, на информационных досках, вручения предложения в Совет многоквартирного дома) собственникам помещений внести в договор управления изменения о выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома, а собственники помещений не провели общее собрание или отказались от предложенных изменений, то Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение соответствующих работ.

6.11. Потребители помещений, не обеспечившие допуск представителей Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло -, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра

инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.12. В случае отсутствия письменной претензии со стороны Потребителя по качеству предоставленных услуг управления Многоквартирным домом по настоящему Договору, поданной Потребителю Управляющей организации до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным, предоставленные Управляющей организацией Потребителю в расчетном периоде услуги по управлению Многоквартирным домом считаются оказанными Управляющей организацией и принятыми Потребителем в полном объеме.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения или его доверенным лицом в соответствии с его полномочиями путем:

- а) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- б) составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями подп. 7.2.1 настоящего раздела Договора;
- в) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. Собственник помещения или его доверенное лицо совместно с Управляющей организацией составляют акты о нарушении условий настоящего Договора управления. Акт о нарушении составляется по требованию любой из Сторон Договора управления в случае:

- неправомерных действий Потребителей;
- необеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома;
- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан;
- причинения вреда общему имуществу Многоквартирного дома.

7.2.1. Акт должен содержать следующую информацию:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер, продолжительность нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственников (нанимателей));
- при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка повреждений имущества;
- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (далее – акт нарушения качества) составляется по форме согласно приложению № 4 и является основанием для соразмерного уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

7.3. Факты предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, фиксируются в порядке, предусмотренном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.4. Для оперативного обмена информацией и документами, Стороны договорились о возможности использовать в качестве официальных документов, в том числе документы/уведомления в скан-копиях, направленные по факсу и/или электронной почте при условии последующей отправки/доставки подлинника такого документа/уведомления заказным письмом, либо передачи нарочным способом в срок 14 дней, только в случаях, прямо предусмотренных разделом 7 настоящего Договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1 Настоящий Договор заключается с Управляющей компанией в письменной форме, если Собственником, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента вступления в действие указанного в п.10.1 настоящий Договор не подписан, то Договор считается заключенным на основании совершения Собственником действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги, а также пользоваться работами и (или) услугами (конклюдентные действия) указанных в п. 3.2.1, п. 3.2.2 настоящего Договора.

Конклюдентные действия, указанные в данном абзаце настоящего пункта, подтверждаются в том числе первым представленным Собственнику ЕПД на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.2. Стороны договорились, что представителем Собственника(ов), с целью контроля, надзора, выполнения условий настоящего Договора, выступает Председатель Совета дома.

Стороны договорились, что положительное решение Общего собрания о выборе Председателя Совета дома и положительное решение об утверждении настоящего договора, является достаточным уполномочием Собственника(ов) действовать в его(их) интересах, в том числе с направлением обращений в Управляющую компанию от имени Собственника(ов) по любым вопросам, в целях контроля, надзора, выполнения условий настоящего Договора, Председателю Совета дома. Оформление доверенности, в том числе требующего нотариального или иного удостоверения, в данном случае, не требуется.

Управляющая компания не вправе (запрещено) какими-либо действиями/бездействиями препятствовать Председателю Совета дома выполнять свои функции (обязанности, права), указанных (прописанных) в настоящем Договоре.

В случае прекращения полномочий Председателя Совета дома до момента прекращения полномочий Совета его функции, до утверждения общим собранием Собственников Председателя Совета, передаются одному из членов Совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

8.3. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны платежных агентов, контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев,

любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9. ПРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

9.2. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников в отношении спора о причинении Управляющей организацией вреда собственнику (его имущества) и не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

9.3. Претензия должна содержать следующие условия: требования собственника на выбор: произвести ремонт; возместить уже сделанный ремонт собственником; документы, обосновывающие требования собственника (акт о залитии, причинении вреда; фото- и видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии); расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

9.4. Собственник доставляет в адрес Управляющей организации претензию одним из следующих способов: направления по почте письма с уведомлением и описью вложения; вручения под расписку в офисе Управляющей организации.

9.5. Претензия подлежит рассмотрению Управляющей организацией в течение срока, определенного нормами жилищного законодательства.

9.6. При неполучении ответа на претензию по истечении срока на ее рассмотрение или при получении отказа собственник вправе передать спор на рассмотрение суда.

9.7. Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождения Управляющей организации.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (Пять) лет, вступает в силу с момента его подписания Сторонами. 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. Количество пролонгаций не ограничено.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Потребителем.

10.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Потребителя по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество Многоквартирного дома.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого на общем собрании собственников Многоквартирного дома.

11.2. Подписанием настоящего Договора собственники дают согласие Управляющей организации:

- на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., СНИЛС, адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора;

- на заключение Договоров в соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 №103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» с выбранными организациями, в любой период управления Управляющей организацией МКД в целях предоставления услуг по начислению Собственникам платы за предоставленные услуги по настоящему Договору и иные услуги, подготовки единых платежных документов и направление их собственникам, приему от собственников платы за услуги по настоящему Договору и ее перечислению ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг;

- на заключение Договоров об обеспечении формирования единого платежного документа и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размещаемой в системе, с выбранными организациями и/или информационно расчетными центрами, в любой период управления Управляющей организацией МКД в целях предоставления услуг по начислению Собственникам платы за предоставленные услуги по настоящему Договору и иные услуги, подготовки единых платежных документов и направление их собственникам, приему от собственников платы за услуги по настоящему Договору и ее перечислению ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг.

11.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Экземпляр собственников хранится у председателя совета Многоквартирного дома, второй – у Управляющей организации.

11.4. Председатель совета Многоквартирного дома является уполномоченным представителем собственников по взаимодействию с Управляющей организацией.

11.5. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с настоящим Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления собственнику (ам) помещений/Потребителям заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления собственнику (ам) помещений/Потребителям сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы собственнику (ам) помещений/Потребителям по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления собственнику (ам) помещений/Потребителям под расписку;

д) путем размещения сообщения на стене площадки первого этажа подъезда в данном Многоквартирном доме.

Дата, с которой собственник (и) помещений/Потребители считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

11. 6. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

11.6.1. Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение №1).

11.6.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2).

11.6.3. Перечень коммунальных услуг (Приложение №3).

11.6.4. Форма Акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 4).

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АО «Жилкомплекс»

Юридический адрес: 141077, МО, г. Королев, ул. Октябрьская, д. 4

ОГРН 1095018000120

ИНН/КПП 5018134413 / 501801001

р/с 40702810500000230467

в «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО) г. Москва

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

Тел. 8-495-516-03-07

Адрес электронной почты:

zapro@korolev-gkh.ru

Генеральный директор

_____ / Петров Е. А

МП

Состав общего имущества Многоквартирного дома

Перечень общего имущества в МКД, на которое возникает право собственности у собственников помещений в доме определён в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и п.п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

К общему имуществу относятся:

- помещения в доме, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в МКД:
 - межквартирные лестничные площадки
 - лестницы
 - лифты и лифтовые шахты
 - коридоры
 - технические этажи
 - чердаки
 - подвалы и технические подвалы
- помещения, которые не принадлежат отдельным собственникам и предназначены для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом и т.д.;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок под домом и все объекты, которые на участке расположены:
- элементы озеленения и благоустройства
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома.

Кроме того, к общему имуществу относятся все инженерные сети (пп. 1-9 гл. I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых ПП РФ от 13.08.2006 № 491):

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения;
- внутридомовая инженерная система водоотведения;
- внутридомовая система отопления;
- внутридомовая система электроснабжения.

Управляющая организация: АО «Жилкомплекс»

Генеральный директор _____ / Петров Е. А. /

Приложение № 2
к Договору № _____
об управлении многоквартирным домом
от «__» _____ 20__ г.

**Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,
по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме**

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по
адресу: Московская обл., г. Королев, _____**

№ пп	Наименование работ и услуг	Периодичность, сроки выполнения
1.	Ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации на многоквартирный дом	постоянно
2.	Планирование, ведение и учет работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома	при проведении плановых и внеплановых осмотров
3.	Планирование финансовых и технических ресурсов	постоянно
4.	Проведение плановых и внеочередных осмотров, обследований общего имущества многоквартирного дома	согласно плану-графику
5.	Организация и проведение подбора исполнителей для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	при планировании работ по обслуживанию и ремонту общего имущества
6.	Заключение договоров с исполнителями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества	при планировании работ по обслуживанию и ремонту общего имущества
7.	Разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам собственников договоров с исполнителями и ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним	до заключения договора
8.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов	при выполнении условий п. 8 настоящего перечня
9.	Контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с исполнителями и ресурсоснабжающими организациями	постоянно
10.	Оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг	по результатам приемки работ
11.	Организация диспетчерского обслуживания	постоянно
12.	Организация расчетно-кассового обслуживания	в рабочие дни
13.	Паспортно-учётное обслуживание (сбор, обработка, систематизация и хранение информации о потребителях, фактически проживающих в жилых помещениях)	в рабочие дни
14.	Снятие показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов	ежемесячно
15.	Проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверка состояния таких приборов учета	не чаще 1 раза в 3 месяца
16.	Определение размера платы за жилищно-коммунальные услуги, формирование, изготовление, печать и доставка плательщикам счетов – квитанций	до 1 числа месяца, следующего за расчетным
17.	Сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги	в рабочие дни
18.	Проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги	при необходимости
19.	Заключение договоров на оказание услуг по сбору платежей за	в случае привлечения таких

	жилищно-коммунальные услуги со специализированными организациями	организаций
20.	Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков	постоянно
21.	Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги, работа по погашению задолженности, принятие мер по взысканию задолженности в судебном порядке	постоянно
22.	Предоставление собственникам информации, касающейся деятельности управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг и т.п.	в течение срока, определенного нормами жилищного законодательства
23.	Рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер реагирования, направление ответов	в течение срока, определенного нормами жилищного законодательства

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПЕРИОДИЧНОСТЬ (СРОКИ) ИХ ОКАЗАНИЯ
(ВЫПОЛНЕНИЯ)**

(Согласно «Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. N 290)

УСЛУГИ И РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ (СРОКИ) ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ
1. Работы по содержанию несущих конструкций и ненесущих конструкций	
1. Работы по содержанию фундамента:	
1.1. Проверка (визуальная) соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Проверка (визуальная) технического состояния видимых частей конструкций фундамента с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента, - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали конструкций фундамента, визуальная проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода фундамента.	При проведении осмотров - 1 раз в год
1.2. Устранение выявленных нарушений – если возможно в объеме текущего ремонта (плановый текущий ремонт), если требуется капитальный ремонт – в объеме капитального ремонта.	В случае выявления нарушений
2. Работы по содержанию подвала:	
2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвального помещения, состояния подвала, входов в подвал и приямков, контроль за состоянием дверей подвала.	При проведении осмотров - 1 раз в год
2.2. Устранение выявленных неисправностей, принятие мер обеспечивающих вентиляцию - если возможно в объеме текущего ремонта (плановый текущий ремонт), если требуется капитальный ремонт – в объеме капитального ремонта	В случае выявления нарушений
3. Работы по содержанию стен:	
3.1. Выявление видимых отклонений, перестроек, деформаций, нарушения теплозащитных свойств, коррозии, трещин, повреждений кладки, гидроизоляции, неисправности водоотводящих устройств.	При проведении осмотров - 1 раз в год
3.2. В случае выявления нарушений – разработка плана по восстановлению (плановый текущий ремонт), если требуется капитальный ремонт – в объеме капитального ремонта.	В случае выявления нарушений
4. Работы по содержанию перекрытий и покрытий:	

4.1.Выявление видимых нарушений - прогибов, трещин, отслоений, оголение арматуры, состояние балок перекрытий.	При проведении осмотров - 1 раз в год
4.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
5. Работы по содержанию колонн и столбов (при наличии):	
5.1.Выявление видимых нарушений потери устойчивости, наличия трещин, выпучивания, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры, отклонение от вертикали колонн и столбов.	При проведении осмотров - 1 раз в год.
5.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
6. Работы по содержанию балок (ригелей) перекрытий и покрытий:	
6.1.Контроль состояния устойчивости, отсутствие прогибов, трещин балок (ригелей) перекрытий и покрытий. Выявление увлажнения и загнивания деревянных балок (в доме с деревянными балками перекрытий).	При проведении осмотров - 1 раз в год.
6.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
7. Работы по содержанию крыши:	

7.1.Проверка кровли на отсутствие протечек. Выявление деформаций и повреждений несущих конструкций, слуховых окон, водоотводящих устройств. Проверка температурно-влажностного режима. Проверка состояния защитных ограждений (при наличии).	При проведении осмотров - 1 раз в год.
7.2. Очистка (при необходимости) водоотводящих устройств от листвы, наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	При проведении осмотров – по необходимости.
7.3.При выявлении нарушений, приводящих к протечкам – незамедлительное устранение, в остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
8. Работы по содержанию лестниц:	
8.1 Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях лестниц.	При проведении осмотров - 1 раз в год.
8.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
9. Работы по содержанию фасада:	
9.1.Выявление нарушений отделки фасадов, их отдельных элементов, ослабления отделочных слоев, ограждений. Контроль состояния дверей, крылец, балконов, информационных знаков на доме	При проведении осмотров - 1 раз в год.
9.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт)	В случае выявления нарушений
10. Работы по содержанию перегородок в местах общего пользования:	
10.1.Выявление зыбкости, выпучивания, трещин в перегородках.	При проведении осмотров - 1 раз в год.
10.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт)	В случае выявления нарушений
11. Работы по содержанию внутренней отделки:	
11.1.Проверка состояния внутренней отделки -при наличии угрозы обрушения отделочных слоев по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение	При проведении осмотров - 1 раз в год.

выявленных нарушений.	
12. Работы по содержанию полов помещений общего пользования:	
12.1. Проверка состояния основания и поверхности полов.	При проведении осмотров - 1 раз в год.
12.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт)	В случае выявления нарушений
13. Работы по содержанию окон и дверей помещений общего пользования:	
13.1. Проверка целостности окон и дверей в помещениях общего пользования, плотности притворов, работоспособности фурнитуры.	При проведении осмотров - 1 раз в год.
13.2. В случае выявления нарушений в отопительный период - немедленный ремонт, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
II. Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
14. Работы по надлежащему содержанию мусоропроводов (при наличии):	
14.1. Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме
14.2. При выявлении засоров - незамедлительное их устранение	в течение 1 суток
14.3. Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме
14.4. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	в течение 3 суток
15. Работы по содержанию системы вентиляции и дымоудаления:	
15.1. Техническое обслуживание систем вентиляции и дымоудаления, очистка (устранение засоров) каналов. - Проверка кирпичных дымоходов - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	2-3 раза в год. не реже 1 раз в 3 месяца
15.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт)	В случае выявления нарушений
16. Работы по содержанию индивидуального теплового пункта (при наличии):*	(для домов с центральным отоплением)
16.1. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение	При проведении

наладочных и ремонтных работ по устранению незначительных неисправностей и повреждений на индивидуальном тепловом пункте*	осмотров - 1 раз в год.
16.2 постоянный контроль параметров теплоносителя.	постоянно
16.3. Учет, передача, обслуживание данных автоматической терморегулирующей аппаратуры ИТП (теплосчетчика)	1 раз в месяц
16.4. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
17. Работы по содержанию внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
17.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, регуляторов, коллективных (общедомовых) приборов учета.	2 раза в год
17.2 Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды.	постоянно
17.3. Контроль состояния контрольно-измерительных приборов.	2 раза в год
17.4. Ремонт, замена смесителей, кранов на сетях общего имущества МКД	при необходимости
17.5. Контроль герметичности систем. Устранение протечек. Удаление воздуха из систем теплоснабжения. Регулировка системы теплоснабжения	при обнаружении при необходимости
17.6. проведение пробных пусконаладочных работ на системах теплоснабжения.	При необходимости
17.7. испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
17.8. Организация очередной поверки общедомовых приборов учета коммунального ресурса, теплосчетчика (проводится за счет собственников за дополнительную плату).	по срокам поверки
17.9. Контроль состояния и восстановление исправности элементов системы внутренней канализации, канализационных вытяжек.	При проведении осмотров- 1 раз в год
17.10. В случае выявления повреждений или нарушений работы систем – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
18. Работы по содержанию электрооборудования:	
18.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля, проведение замеров сопротивления изоляции проводов.	1 раз в три года
18.2. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения (при наличии).	При проведении осмотров- 1 раз в год
18.3. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) элементов внутридомовых электросетей. Очистка клемм и соединений в групповых эл. щитках.	При проведении осмотров- 1 раз в год
18.4. Контроль состояния датчиков, проводки и работы системы пожарной сигнализации (при наличии).	При проведении осмотров- 1 раз в год
19. Работы по содержанию системы внутридомового газового оборудования:	
19.1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, выполняемых специализированной организацией. (согласно Пост. Правительства РФ от 14.05.2013 N 410) - организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений (при наличии).	с учетом срока службы, и техн. состояния, но не реже 1 раза в год.

19.2. При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	Незамедлительно, в аварийном порядке
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме	
20. Работы по содержанию помещений общего пользования: сухая влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей.	Согласно регламента уборки
21. Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования. (по заявкам – при необходимости)	При проведении осмотров- 1 раз в год
22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД (в теплый/холодный период):	

22.1. Подметание и уборка придомовой территории, уборка площадки перед входом в подъезд.	6 дней в неделю
22.2. Уборка и выкашивание газонов	по необходимости
22.4. Очистка придомовой территории (дорожек) от снега наносного происхождения	По мере необходимости
22.5. Сдвигание свежеснегавпавшего снега во время снегопада.	по мере необходимости
23. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов.	
23.1. организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок;	Ежедневно
24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния (при наличии) пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации.	по мере необходимости, (при сезонных осмотрах)
25. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах и сетях МКД. Выполнение аварийных заявок населения.	В соответствии с установленными предельными сроками
26. Обеспечение проведения планового текущего ремонта. - Организация и проведение планового текущего ремонта общего имущества МКД по результатам комиссионного осмотра в соответствии с утвержденным Собственниками объемом и финансированием.	Согласно решения общего собрания.

*При наличии индивидуального теплового пункта.

Управляющая организация:

Генеральный директор

_____ / *Петров Е. А.* / _____ / _____ /

Перечень коммунальных услуг

Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг на период до заключения Потребителем прямого договора с ресурсоснабжающими организациями, осуществляет иную предусмотренную настоящим Договором деятельность.

Потребителю предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также до водоразборной колонки в случае, когда многоквартирный дом не оборудован внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения;

- горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой Потребителя осуществляется Управляющей организацией путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования);

- водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

- электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- газоснабжение, то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, нормативной температуры воздуха;

- оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на период до заключения Потребителем прямого договора с ресурсоснабжающими организациями, осуществляет иную предусмотренную настоящим Договором деятельность.

Управляющая организация:

Приложение № 4
к Договору № _____
об управлении многоквартирным домом
от «___» _____ 20 ___ г.

АКТ

нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (ФОРМА)

[место составления акта]

[дата и время составления акта]

[Должность, Ф. И. О.], являющийся представителем [наименование управляющей организации/организации, осуществляющей содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме], действующий на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия],

в присутствии [указать заинтересованных лиц, присутствовавших при проведении проверки]

составил настоящий акт о нижеследующем:

в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [вписать нужное], [число, месяц, год] в [часы, минуты] проведена проверка по факту нарушения качества/превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг/выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В результате проведенной проверки выявлены следующие нарушения качества/превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг/выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества: [вписать нужное].

Использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления нарушений: [вписать нужное].

В результате проведенной проверки установлено: датой начала нарушения качества/превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг/выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества является [число, месяц, год].

Заключение по результатам проведенной проверки: [вписать нужное].

Настоящий акт составлен в [указать количество] экземпляров.

Настоящий акт составил:

[должность, подпись, инициалы, фамилия]

Содержание данного акта подтверждаем личными подписями:

1. [подпись, инициалы, фамилия]
2. [подпись, инициалы, фамилия]

