

ДОГОВОР № 5/СВ12/1-2020
управления многоквартирным домом по адресу:
143090, Московская обл., г.о. Краснознаменск, ул. Связистов, д.12/1

Г.о. Краснознаменск

«11» декабря 2020 года

(фамилия, имя, отчество – полностью)

собственник жилого/нежилого (ненужное зачеркнуть) помещения № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 143090, Московская обл., г.о. Краснознаменск, ул. Связистов, д.12/1, именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК Респектабельность» в лице Генерального директора Полищук Кристины Валерьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1/2020 от 11.12.2020) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

В настоящем Договоре используются термины и определения, которые относятся к управлению многоквартирными домами:

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством и включает в себя:

- жилые и нежилые помещения;
- помещения и места общего пользования;
- инженерно-технические системы и оборудование многоквартирного дома.

Помещения и места общего пользования – помещения в данном 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, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Технические помещения – специальные помещения, в которых расположены составные части систем жизнеобеспечения многоквартирного дома (вентиляционные камеры, электрощитовые, лифтовые машинные помещения и т.п.).

Инженерные системы - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, предназначенное для удовлетворения социально-бытовых нужд, в том числе для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

Прилегающая территория многоквартирного дома – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства (газоны, кустарники и пр.).

Общее имущество многоквартирного дома – части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности собственников

помещений в данном доме. Общее имущество многоквартирного жилого дома в настоящем Договоре определяется статьей 36 ЖК РФ, техническим паспортом на многоквартирный дом, актом технического состояния, актами ввода в эксплуатацию и принятием на коммерческий учет ресурсоснабжающими организациями общедомовых приборов учета в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Собственник – субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности (помещения/квартиры).

Владелец – физическое/юридическое лицо, приобретшее жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение в многоквартирном доме на основании договора уступки прав, договора долевого участия в строительстве, договора купли-продажи, которому указанное помещение передано по передаточному акту (акту приема-передачи), но не зарегистрировавшее его в установленном законодательством порядке, и которое владеет, пользуется, а также в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Наниматель - сторона договора найма жилого помещения, получающая от другой стороны (наймодателя) жилое помещение за плату по владению и пользованию для проживания в нем на определенный срок и в соответствии с установленными в договоре условиями.

Управление многоквартирным домом – организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений, бесперебойное предоставление им коммунальных услуг и надлежащее содержание общего имущества при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

Управляющая организация – организация любой формы собственности и организационно-правовой формы, управляющая многоквартирным домом на основании решения, принятого собственниками помещений многоквартирного дома и заключенного договора управления многоквартирным домом с собственниками помещений в нем или с их объединением.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод).

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, к коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельного участка.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1/2020 от 11.12.2020), в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: 143090, Московская обл., г.о. Краснознаменск, ул. Связистов, д.12/1.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением внеочередного общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1/2020 от 11.12.2020), утвердившим условия договора управления.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), Законом о защите прав потребителей № 2300-1 от 07.02.1992, Правилами содержания общедомового имущества, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 (далее - Правила содержания общедомового имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года

№ 290 « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

1.4. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих жилищные отношения.

1.5. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан - Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.6. Подписанием Договора Собственники выражают согласие на возможность передачи Управляющей организацией персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и данных для оказания услуги по регистрационному учету.

1.7. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми Общим собранием собственников и советом многоквартирного дома, в пределах установленной компетенции.

1.8 Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют Совет дома и председателя Совета дома (в случае если они ранее не были определены). Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, доводятся ими до Управляющей организации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества Собственников, в целях обеспечения надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, содержания и ремонта его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (далее - общедомовое имущество), а также для осуществления иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

Цели управления многоквартирным домом:

1. Создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
2. Надлежащее содержание общего имущества в МКД;
3. Решение вопросов пользования общим имуществом;
4. Предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока, в рамках утвержденного тарифа (Приложение № 5) обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с пп. 3.1.2, настоящего Договора, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3 Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых Управляющей компанией и включенных в Цену договора, согласованную сторонами (периодичность и предельные сроки устранения неисправностей указаны в Приложениях № 2, 3, 4 к настоящему Договору).

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

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

2.6. Управление Многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников, нанимателей, членов семей собственников и нанимателей (далее по тексту - собственники, наниматели и члены их семей) за счет средств, уплачиваемых ими на эти цели.

2.7. Собственники, а также Совет многоквартирного дома осуществляют контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

2.8. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и(или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, по требованию Собственника составляется Акт о нарушении условий Договора, форма которого указана в приложении № 9 к настоящему Договору.

Указанный Акт является основанием для перерасчета.

2.9. Капитальный ремонт общедомового имущества осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.10. Собственники предоставляют Управляющей организации право осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.11. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют Управляющей организации персональные данные, необходимые для ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонними организациями для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством.

2.12. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг осуществляется на основании Акта, подписываемого Управляющей организацией и лицом, уполномоченным собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с Управляющей организацией и подписание Актов выполненных работ (оказанных услуг). Форма Акта указана в Приложении № 7 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах

Собственника помещения/Владелец в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем и периодичностью услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2, 3 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет на основании Акта о нарушении условий Договора, форма которого указана в приложении № 9 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставление коммунальных услуг/ресурсов.

3.1.3.1. Предоставлять коммунальные ресурсы Собственнику/Владельцу в Многоквартирном доме, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);

в случае принятия решения общего собрания собственников многоквартирного дома о заключении собственниками помещений с ресурсоснабжающими организациями договора: холодного и горячего водоснабжения; водоотведения; электроснабжения; отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления); договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.3.2. При отсутствии (не принятия) решения общего собрания многоквартирного дома о заключении собственниками помещений с ресурсоснабжающими организациями договора: холодного и горячего водоснабжения; водоотведения; электроснабжения; отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления); договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами управляющая организация обязана обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику/Владельцу в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

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

3.1.5. Информировать Собственника помещений/Владельца о заключении указанных в п. 3.1.3.2 настоящего Договора договоров и порядке оплаты коммунальных ресурсов/услуг.

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

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

3.1.8. Принимать от Собственника помещения/Владельца плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

3.1.9. По распоряжению Собственника помещения/Владельца, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещения.

3.1.10. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация может обеспечивать начисление, и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником помещений/Владельцем.

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

3.1.12. Требовать внесения платы от Собственника помещения/Владельца в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 4.7, 4.8 настоящего Договора.

3.1.13. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника помещения/Владельца - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

3.1.14. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по телефону: **8-800-201-15-15** и уведомить Собственника помещения/Владельца о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника помещения/Владельца в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.15. Обеспечить начало выполнения работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону в диспетчерскую службу.

3.1.16. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика, или от прежней Управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника помещения/Владельца знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.17. Организовать и вести прием Собственника помещения/Владельца по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

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

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника помещений/Владельца о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за коммунальные услуги не позднее 3 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственника помещения/Владельца извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику помещения/Владельцу (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, а также в случае если представление такой информации третьим лицам необходимо для исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. Представлять или организовать представление Собственнику помещения/Владельцу или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.21. Информировать Собственника помещения/Владельца о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.22. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения/Владельца о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если не выполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.23. В случае предоставления коммунальных ресурсов/ услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Перерасчет не производится в случае, предусмотренном в п. 4.13. настоящего Договора.

3.1.24. В течение действия указанных в Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником помещения/Владельцем, или Управляющей организацией в ходе ежедневных осмотров технического состояния общего имущества многоквартирного дома. Недостаток и дефект считается выявленным Собственником помещения/Владельцем, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.25. Информировать Собственников помещений на информационных стендах дома об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разд. 4 настоящего Договора.

3.1.26. Обеспечить предоставление Собственнику помещения/Владельцу платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.27. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.28. По обращению Собственника помещений/Владельца и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника помещений или несущих с Собственником солидарную ответственность за

помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги, и иные предусмотренные законодательством документы.

3.1.29. Не менее чем за 10 (десять) календарных дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника помещения/Владельца согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения. В случае возникновения опасности для жизни граждан, проживающих в многоквартирном доме, их имущества и (или) общего имущества многоквартирного дома (аварии, поломки, пожары и т.п.) при условии, что возникшую опасность нельзя устранить иным кроме взлома двери способом (таким как отключение электроэнергии, воды, и др.), доступ в помещение Собственника помещения/Владельца осуществляется без уведомления последнего, а в случае его отсутствия – в присутствии свидетелей

3.1.30. По обращению Собственника помещения/Владельца производить либо организовывать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом или Договором неустоек (пени).

3.1.31. Представлять Собственнику помещения/Владельцу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее первой декады апреля, следующего за истекшим годом действия Договора. Предоставление отчета производить путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет и размещения его на информационных стендах (досках) в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.32. На основании заявки Собственника помещения/Владельца направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника помещения/Владельца.

3.1.33. Представлять интересы Собственника помещения/Владельца в отношениях с третьими лицами в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.34. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников. При наличии решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. Условия и стоимость аренды общего имущества помещений в Многоквартирном доме определяются собственниками помещений в МКД и утверждаются Общим собранием собственников.

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

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

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

3.1.38. При наступлении страхового случая выступать в качестве получателя страховых выплат, участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.39. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к

оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником помещения/Владельцем в счет исполнения обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником помещения/Владельцем начислений и осуществленных ими оплат, передать названный Акт выверки по Акту приема-передачи вновь выбранной управляющей организации либо товариществу собственников недвижимости.

3.1.40. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст.4 Жилищного кодекса Российской Федерации), при условии согласования их установки и эксплуатации Общим собранием собственников помещений в МКД.

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

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

3.1.43. Привлекать совет дома к согласованию технического задания на выполнение работ по текущему ремонту подрядными организациями при необходимости.

3.1.44. Организовывать прием выполненных работ в соответствии с Приложением №7.

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

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

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

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

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося в помещениях Собственника/Владельца, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

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

3.2.6. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.7. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.8. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

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

3.2.10. В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет Собственнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется Собственнику путем вручения под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

б) при непогашении Собственником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" пункта 3.2.10. Договора, либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостановить предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения.

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

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечень работ и услуг, предусмотренных Приложением № 2к настоящему Договору.

3.2.12. Требовать от Собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений, оказания услуги по регистрационному учету и выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и право подтверждающих (выписка из единого государственного реестра недвижимости, другое).

3.2.13. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое

помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.14. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации уступку прав требования к собственникам, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.15. Созывать (инициировать) и проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний Собственников. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.16. Требовать от инициатора общего собрания Собственников копии решений и протокола общего собрания Собственников в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

3.2.17. Обрабатывать персональные данные Собственников в соответствии требованиями, предусмотренными законодательством РФ.

3.2.18. Определять количество фактически проживающих граждан (при несоответствии с количеством официально зарегистрированных):

- а) на основании заявления собственника, но не менее количества официально зарегистрированных лиц (за исключением периодов временного отсутствия);
- б) на основании данных, установленных компетентными органами или судом;
- в) иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.19. Вносить изменения в перечни услуг и работ по содержанию общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг, изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги и работы в отсутствие решения Общего собрания в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. Управляющая организация уведомляет Собственников о внесении таких изменений в установленном настоящим Договором порядке.

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

3.2.21. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.2.22. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении на основании решения общего собрания собственников.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

3.3.2. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

3.3.3. Не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

3.3.4. Незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

3.3.5. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

3.3.6 В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

3.3.7. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

3.3.8. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

3.3.9. С момента составления акта не допуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

3.3.10. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством, а также создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.3.11. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи.

3.3.12. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

ж) Не допускается использование звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, на (в) объектах торговли, общественного питания, организации досуга, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан, в период с 21 часа 00 минут до 08 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в рабочие дни, с 22 часов 00 минут до 10 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в выходные дни.

Не допускаются крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах, проведение земляных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств, за исключением работ, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан, в период с 21 часа 00 минут до 08 часов 00 минут в рабочие дни, с 22 часов 00 минут до 10 часов 00 минут в выходные дни.

В течение шести месяцев со дня постановки многоквартирного дома на кадастровый учет не допускается проведение переустройства, перепланировки, ремонтных работ в жилом помещении в этом многоквартирном доме или ремонтных работ в нежилом помещении, не принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом многоквартирном доме, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан, в период с 21 часов 00 минут до 08 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в рабочие дни, с 22 часов 00 минут до 10 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в выходные дни.

По истечении шести месяцев со дня постановки многоквартирного дома на кадастровый учет не допускается проведение переустройства, перепланировки, ремонтных работ в жилом помещении в этом многоквартирном доме или ремонтных работ в нежилом помещении, не принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом многоквартирном доме, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан, в период с 19 часов 00 минут до 09 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в рабочие дни, с 19 часов 00 минут до 10 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в субботу, круглосуточно в воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни.;

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

и) не устанавливать дополнительную дверь из квартиры в общий коридор в нарушение п. 40 Правил пожарной безопасности (ППБ 01-03) утв. Приказом МЧС России от 18.06.2003 г. № 313, если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

3.3.13. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

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

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

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

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

3.3.14. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работников аварийных служб - в любое время.

3.3.15. При обнаружении неисправностей и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в Управляющую организацию или Аварийно-диспетчерскую службу, а при возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей и аварий, в том числе незамедлительно сообщать в Управляющую организацию и или в иную службу, указанную Управляющей организацией при обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных, приборов учета коммунальных ресурсов, нарушения целостности их пломб.

3.3.16. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны

информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

3.3.16.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов.

3.3.16.2. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 3 дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.

3.3.16.3. Оплачивать взносы на капитальный ремонт, в порядке и объеме, установленном действующим законодательством и решением общего собрания Собственников.

3.3.16.4. Оплачивать доначисленную сумму денежных средств затраченных Управляющей организацией по решению Собственников либо Совета многоквартирного дома на оказание услуг и (или) выполнение работ, не предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также в случае если выполнение таких услуг и работ вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья потребителей, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общедомовому имуществу, предписаниями надзорных органов.

3.3.16.5. Использовать помещения, в соответствии с их назначением и с учетом ограничений использования, установленных ЖКРФ.

3.3.16.6. Соблюдать правила пользования жилым помещением, общедомовым имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общедомового имущества, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ (в части не противоречащей ЖКРФ).

3.3.16.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.16.8. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри жилого помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри жилого помещения.

3.3.16.9. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче и загрязнению общедомового имущества.

3.3.16.10. Нести ответственность за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире, и соблюдение ими правил пожарной безопасности, регламента выполнения ремонтных работ в доме, других правил, установленных органом местного самоуправления и Управляющей организацией.

3.3.16.11. Согласовывать с Управляющей организацией сроки и порядок проведения работ по капитальному и (или) текущему ремонту помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, до начала проведения таких работ.

3.3.16.12. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.16.13. Самостоятельно организовывать и осуществлять вывоз принадлежащих Собственнику крупногабаритных строительных отходов или, по согласованию с управляющей организацией, в случае необходимости, оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

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

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

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

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг, потребляемых в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения в порядке ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника помещений/Владельца устанавливается за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц:

на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома или, если такое решение не было принято, было отменено судом или собрание не состоялось, в том числе не проводилось, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на основании постановления органа местного самоуправления, определяющего размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с требованием части 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ.

4.2.1. На момент заключения настоящего Договора, Сторонами согласован и утвержден размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере 27,00 (двадцать семь) рублей 00 копеек за 1 квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц. Расшифровка тарифа согласно приложения № 5 к настоящему Договору.

4.3. Изменения, вносимые в стоимость платы за содержание и ремонт жилого помещения, на основании п. 4.2. настоящего Договора, не влекут за собой обязательства о заключении Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, определяется как произведение общей площади помещений Собственника на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный в порядке п.4.2. настоящего Договора.

4.5. 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 № 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.

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

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.7 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 1-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы пени за просрочку внесения платежей

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в соответствии с действующим законодательством.

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

4.12. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта жилого помещения согласно п. 3.1.9 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в установленный договором срок (п. 4.7.) произвести оплату.

4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если предоставление коммунальных ресурсов или оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме было выполнено с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. 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.

4.15. В случае изменения органами государственной власти в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти. Принятие решения общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме для этих целей не требуется.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, обратившись в Управляющую организацию за платежными документами, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

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

4.18. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, оплачивается потребителями в размере, не превышающем объема коммунальной услуги, рассчитанной исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

4.19. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, может быть принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды,

определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.20. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Указанные факты фиксируются потребителями и Управляющей организацией путем составления акта, с учетом требований, предусмотренных законодательством.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденную постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

4.21. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

4.22. Расчетный период для оплаты работ и услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему Договору составляет один календарный месяц.

4.23. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми услугами и работами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ (услуг), по согласованию с Советом дома, может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в полном размере.

4.24. Порядок изменения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества:

4.24.1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению Сторон.

4.24.2. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

4.24.3. Лицо, уполномоченное собственником, направляет в письменной форме в адрес Управляющей организации предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг.

4.24.4. Управляющая организация по результатам осмотра элементов общего имущества МКД, оценки состояния общего имущества МКД и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов собственников готовит предложения по изменению Перечня работ и направляет их в течение 10 рабочих дней собственникам на утверждение.

4.24.5. В течение 30 рабочих дней собственники рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их, либо направляют в адрес Управляющей организации возражения и предложения по их корректировке.

4.24.6. Управляющая организация разрабатывает скорректированные предложения и направляет их собственникам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение.

4.24.7. Утверждение перечня работ и услуг (в том числе в новой редакции) осуществляется решением общего собрания собственников помещений в МКД, оформленное протоколом общего собрания собственников является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг. Выписка из протокола общего собрания собственников, направленная Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных приборов учета, Управляющая организация в праве составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении для дальнейшего расчета размера платы за жилищно-коммунальные услуги

5.3. В случае непогашения Собственником образовавшейся задолженности, Управляющая организация вправе:

- а) Направить Собственнику уведомление, а также претензию;
- б) Разместить информацию о наличии задолженности собственника помещения (с учетом требований, применяемых к раскрытию персональных данных), на информационных стендах многоквартирного дома, а также на официальном сайте в телекоммуникационной сети Интернет;
- в) Направить информацию о задолженности в реестр ОАО «Национальное бюро кредитных историй» (основание - Федеральный закон №189-ФЗ от 28.06.2014 г.), с дальнейшим отказом в выдаче кредита, отказом в регистрации ИП, запрете на выезд за пределы страны всех зарегистрированных в помещении граждан;
- г) Произвести начисление пени на сумму задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации:
 - за период 31 – 90 дней в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ в день,
 - за период более 90 дней в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ в день;
- д) Осуществить приостановление поставки коммунальных ресурсов;
- е) Обратиться с заявлением в суд о взыскании задолженности с увеличением суммы иска на сумму судебных издержек и суммы начисленных пеней;
- ж) При наличии вступившего в силу решения суда или судебного приказа обратиться в Федеральную службу судебных приставов РФ с заявлением об ограничении возможности выезда за пределы страны;
- з) При наличии вступившего в силу решения суда или судебного приказа обратиться в Федеральную службу судебных приставов РФ с заявлением об исполнении судебного решения о взыскании задолженности с последующим арестом и реализацией имущества должника на торгах (в том числе квартиры при наличии в собственности иного жилого помещения);
- и) При наличии вступившего в силу решения суда или судебного приказа обратиться в Федеральную службу судебных приставов РФ с заявлением о выселении должника из наёмного жилья.

5.4 Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, за обеспечение готовности инженерных систем.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Управляющая организация представляет Собственникам отчет о выполнении условий настоящего Договора в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

6.2. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору осуществляется Собственниками помещений в соответствии с действующим законодательством, а также представителем Совета дома. Управляющая организация обязана предоставить Собственникам помещений или представителю Совета дома информацию по выполнению договора управления в многоквартирном доме в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Положением о приёмке работ (услуг) собственниками помещений многоквартирного дома и Актом о приёмке работ (услуг) собственниками помещений многоквартирного дома. (Приложение № 6, 7 к Договору)

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ.

7.1. Договор заключен на 3 (три) года с даты его подписания и вступает в силу с момента его подписания Сторонами, при этом в соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 30 дней до окончания срока Договора, по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.3. Настоящий договор может быть изменен:

- по соглашению Сторон;
- по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

7.4. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия Сторон в случае принятия закона либо другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

7.5. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организации.

7.6. Все споры и разногласия, возникшие по настоящему договору, должны по возможности разрешаться путем переговоров. При невозможности достижения соглашения путем переговоров, все разногласия по настоящему договору разрешаются в установленном законом судебном порядке.

7.7. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников о расторжении договора управления, в случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, с обязательным письменным уведомлением Управляющую организацию об этом не позднее, чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения.

7.8. Отчуждение жилых помещений в пользу третьих лиц и перемена Собственника не является основанием для прекращения обязательств Управляющей организации по настоящему договору. Договор управления заключается между Управляющей организацией и новым Собственником жилого помещения с передачей всех прав и обязанностей Сторон по настоящему договору.

7.9. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

7.10. После расторжения настоящего договора техническая и иная документация передаются вновь выбранной Управляющей организации либо лицу (одному из Собственников), уполномоченному Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

8. ФОРС-МАЖОР.

8.1. Любая сторона, 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 таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание запретительных актов органами государственной власти, органами местного самоуправления.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, с дальнейшим проведением взаиморасчетов.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

9.1 . В соответствии с договоренностями Сторон Управляющая организация при заключении настоящего договора принимает следующие обязательства:

9.1.1 В течении восьми месяцев с момента включения Многоквартирного дома в реестр домов, управляемых Управляющей организацией, произвести установку системы видеонаблюдения в следующем объеме: видеокамеры по периметру МКД, видеокамера около входа в каждый подъезд МКД, видеокамера на первом этаже каждого подъезда МКД, видеокамера в каждый лифт, каждого подъезда МКД, видеокамера в лифтовом холле каждого этажа каждого подъезда МКД, видеокамера на лестничном пролете лестницы запасного выхода в количестве 1 камера на один этаж, видеокамера около входа на технический этаж. Видеокамеры устанавливаются в следующем порядке: в течении первых 1,5 месяцев должны быть установлены камеры по периметру МКД, около входа в подъезд, на 1 этаже, в каждый лифт и около входа на тех.этаж. Остальные видеокамеры устанавливаются в плановом порядке в установленный сроки.

9.1.2 В течении трех месяцев с момента включения Многоквартирного дома в реестр домов, управляемых Управляющей организацией, произвести установку металлических ограждений газонов придомовой территории МКД.

9.1.3 В течение 4 месяцев с момента включения Многоквартирного дома в реестр домов, управляемых Управляющей организацией, произвести замену светильников, расположенных в местах общего пользования, на энергосберегающие с датчиком движения.

9.1.4 В течение 4 месяцев с момента включения Многоквартирного дома в реестр домов, управляемых Управляющей организацией, произвести замену почтовых ящиков.

9.1.5 В течение всего срока действия договора управления Управляющая организация принимает на себя обязательство по организации и проведению следующих праздничных мероприятий: празднование Нового года, Масленицы, Дня космонавтики, Дня защиты детей, День управляющей компании.

9.1.6 В течение всего срока действия договора управления Управляющая организация принимает на себя обязательство по проведению мероприятий по озеленению и благоустройству придомовой территории как самостоятельно так и совместно с собственниками помещений. Проведение мероприятий по озеленению и благоустройству придомовой территории предварительно согласовывается Управляющей организацией с Председателем совета МКД.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- 1) Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: 143090, Московская область, г.о. Краснознаменск, ул. Связистов, д.12/1 (Приложение № 1);
- 2) Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2);
- 3) Периодичность работ по содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3);
- 4) Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования (Приложение № 4);
- 5) Расшифровка тарифа на предоставление услуг/работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - г.о. Краснознаменск, ул. Связистов, д.12/1 (Приложение № 5);
- 6) Положение о приемке работ (услуг) собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.о. Краснознаменск, ул. Связистов, д.12/1 (Приложение № 6);
- 7) Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 7);
- 8) Разграничение эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственником/Потребителем (Приложение № 8);
- 9) Акт о нарушении условий договора управления многоквартирным домом (Приложение №9);
- 10) Реестр собственников, подписавших договор управления (Приложение № 10).

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

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью
«УК Респектабельность»
Юридический адрес: 108851, город Москва,
город Щербинка, улица 40 лет Октября, дом
11/2, квартира 124
Фактический адрес: 143090, г. Краснознаменск
Ул. Связистов д.10
телефон: 8(800)201-15-15
е-mail: baikov@avaeco.com

ООО «УК Респектабельность»

_____ / К.В. Полищук /

Собственник помещения:

Фамилия: _____
Имя: _____
Отчество: _____

Адрес: _____

Свидетельство о государственной регистрации права/
запись о регистрации права

Собственник помещения

_____ / _____ /

Состав общего имущества многоквартирного дома

по адресу: Московская обл., г.о. Краснознаменск, ул. Связистов, дом №12/1, определяется в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса и гл. I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006г.)

Наименование	Состояние (удовл./неудовл.)
Год постройки	
Год ввода дома в эксплуатацию:	
Серия, тип постройки здания:	панельный
Количество этажей:	
Количество подъездов, ед.	
общая площадь МКД, кв.м	
площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, кв.м	
Элементы благоустройства: детская площадка, спортивная площадка другое	
<ul style="list-style-type: none"> • межквартирные этажные холлы; • двери этажных холлов и пожарных лестниц и техпомещений; • ниши этажных холлов со стойками водоснабжения; • лестничные марши; • межэтажные лестничные площадки; • коридоры; • электрощитовые; • Мусоропровод(5шт), мусорокамера; • технические этажи; 	
<ul style="list-style-type: none"> • техническое подполье, в котором имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного жилого помещения; нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая ИТП, насосное, вентиляционное оборудование); 	
<ul style="list-style-type: none"> • крыша; 	
<ul style="list-style-type: none"> • ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); 	
<ul style="list-style-type: none"> • ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); 	
<ul style="list-style-type: none"> • механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры), • лифты (шт): Пассажирский - шт, Грузовой - шт 	
<ul style="list-style-type: none"> • автоматические запирающие устройства дверей подъездов (домофоны); 	
<ul style="list-style-type: none"> • земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; 	

Управляющая организация
ООО «УК Респектабельность»

Собственник помещения

_____ / К. В. Полищук /

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.
Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

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;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

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;

контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест отпирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.

проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета;
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
удаление воздуха из системы отопления;
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;
обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

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:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.

19. Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

21. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

22. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

23. Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

24. Работы по содержанию системы домофонной связи:

Очистка блоков домофона от пыли и грязи;

Визуальный осмотр блоков домофона на наличие повреждений;

Проверка качества соединения монтажных проводов с блоками домофона, проверка целостности изоляции и надежности крепления монтажных проводов;

Проверка на наличие заземления блока вызова и металлической двери;

Проверка крепления электромагнитного замка и его якоря;

Продтяжка резьбовых соединений;

Проверка величины напряжения питания блоков домофона на соответствие паспортным данным;

Проверка работоспособности электромагнитного замка, кнопки выхода;

Проверка открывания двери от электронного ключа, если разрешено открывание по индивидуальному или общему коду — проверить открывание по коду;

Проверка времени нахождения двери в открытом состоянии;

Проверка качества связи, открывание двери от абонентского устройства;

25. Работы по содержанию автоматической противопожарной системы (АПС):

Ежедневный технический осмотр автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения;

Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольных приборов, усилителей, коммутаторов, шлейфов сигнализации, извещателей, оповещателей, прочих устройств системы) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений, наличие пломб;

Проверка работоспособности оконечных устройств проверка исправности световой индикации, положения переключателей;

Резервное копирование данных (при необходимости);

Проверка основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно;

Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах

Чистка извещателей;

Комплексное опробование системы;

Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания;

Удаление пыли и загрязнений с поверхностей устройств, из шкафов, устройств.

Работы не указанные напрямую в настоящем перечне подразумеваются в каждой отдельно взятой категории и осуществляются Управляющей организацией в соответствии с объемом и порядком установленном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД»), Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

**Управляющая организация
ООО «УК Респектабельность»**

Собственник помещения

_____ / **К.В. Полищук** /

_____ / _____ /

**Периодичность работ по содержанию и обслуживанию общего имущества
многоквартирного дома**

Наименование работ	Периодичность выполнения работ
Текущий ремонт и обслуживание конструктивных элементов жилых зданий	
Фасады	
- плановые осмотры	2 раза в год
- внеплановые осмотры	по мере необходимости
- ремонт и установка утерянных указателей улиц и номерных знаков домов, табличек с указанием номеров подъездов, квартир, расположенных в данном подъезде	по мере необходимости
Подъезды и лестничные клетки	
- плановые осмотры	2 раза в год
- внеплановые осмотры	по мере необходимости
- составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
- укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей. Установка пружин на входных дверях. Утепление оконных проемов. Замена разбитых стекол	при подготовке к работе в осенне-зимний период и по мере необходимости
- устранение мелких повреждений лестниц, в том числе укрепление перил и ограждающих элементов лестниц	по мере необходимости
Отмостки	
- плановые осмотры	2 раза в год
- внеплановые осмотры	по мере необходимости
- ремонт просевших и разрушенных участков отмосток	по мере необходимости
Фундаменты	
- ремонт фундаментов	по мере необходимости
- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	по мере необходимости
Наружные стены и фасады, а также стены со стороны мест общего пользования	
- ремонт оконных и дверных заполнений в местах общего пользования	по мере необходимости
- ремонт лестниц, балконов, крылец, зонтов-козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	по мере необходимости
Восстановление или замена отдельных участков и элементов	
- внутренняя отделка в местах общего пользования	по мере необходимости
- плановые осмотры	не реже 1 раза в год до начала отопительного периода
- внеплановые осмотры	по мере необходимости
Текущий ремонт и обслуживание кровель	
- плановые осмотры	не реже 2 раз в год
- внеплановые осмотры	по мере необходимости
- ремонт кровли, устранение протечек	по мере необходимости
Удаление с крыш:	
- удаление снега и наледи с желобов, водоприемных воронок на скатных кровлях с наружным водостоком;	по мере необходимости в осенний, весенний и зимний периоды
- удаление снега и наледи от водоприемных воронок на плоских кровлях с внутренним водостоком;	
- удаление снежных навесов и наледи на всех видах кровель;	
- удаление снежных навесов и наледи с балконов верхних этажей и козырьков;	
- удаление снега с плоских кровель в случае протекания	
- удаление очистка кровли от грязи, мусора, листьев	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
- укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
- промазка герметизирующей замазкой свищей, участков гребней кровли в местах протечки	по мере необходимости
- укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
- очистка систем водостока	по мере необходимости,

	но не реже 2 раза в год
- содержание в исправном состоянии системы водостока	постоянно
Обслуживание подвалов	
- плановые осмотры	не реже 2 раз в год
- внеплановые осмотры	по мере необходимости
- составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
- уборка подвалов от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
- мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвал	по мере необходимости
- проверка состояния продухов в цоколях зданий, их ремонт	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
- соблюдение температурно-влажностного режима. Предотвращение сырости и замачивания грунтов, оснований фундаментов и конструкций подвалов и технических подполий, в том числе путем откачки грунтовых вод	постоянно
- закрытие подвальных дверей и лазов на замки	постоянно
- дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений	1 раз в месяц
- обеспечение освещения подвалов	по мере необходимости
- смена перегоревших электрических лампочек в подвалах	по мере необходимости
Обслуживание технического этажа	
- плановые осмотры	не реже 2 раз в год
- внеплановые осмотры	по мере необходимости
- составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
- уборка мусора на техническом этаже	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
- мелкий ремонт и утепление дверей, люков выхода на технический этаж и кровлю	при подготовке к работе в осенне-зимний период и по мере необходимости
- соблюдение температурно-влажностного режима	постоянно
- закрытие дверей и металлических решеток на замки	постоянно
- дезинфекция, дератизация и дезинсекция чердачных помещений	два раза в год
Обслуживание внутридомового электрооборудования	
- плановые осмотры	не реже 1 раза в год
- внеплановые осмотры	по мере необходимости
- составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и, мелкий ремонт электропроводки и другие работы)	по мере необходимости
- проверка состояния линий электрических сетей, электрооборудования и арматуры, групповых распределительных щитов, переходных коробок, силовых установок. Устранение мелких неисправностей, выявленных при осмотре	1 раз в год
- проверка изоляции электропроводки и ее укрепление, проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
- осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 раз в месяц
Обслуживание внутридомовых систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения	
- плановые осмотры	не реже 2 раз в год
- внеплановые осмотры	по мере необходимости
- составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
- проведение частичных осмотров систем водоснабжения и водоотведения с устранением незначительных неисправностей:	частичные осмотры проводятся 3-6 раз в месяц
- прочистка канализационных стояков и лежаков	по мере необходимости
- восстановление утепления трубопроводов в подвальных и чердачных помещениях	перед началом отопительного сезона и по мере необходимости
- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки систем водоснабжения в жилых зданиях	по мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ

Обслуживание внутридомовой системы центрального отопления	
- плановые осмотры	не реже 2 раз в год
- внеплановые осмотры	по мере необходимости
- составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
- проведение частичных осмотров с устранением незначительных неисправностей (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и другие работы):	частичные осмотры проводятся 3-6 раз в месяц
- обеспечение правильного распределения теплоносителя по системе отопления, в том числе по отдельным стоякам	постоянно в течение отопительного периода
- восстановление утепления трубопроводов в лестничных клетках, в чердачных и подвальных помещениях	при подготовке к работе в осенне-зимний период
- промывка системы центрального отопления	ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
- ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	при подготовке к работе в осенне-зимний период
- консервация и расконсервация системы центрального отопления	по окончании/в начале отопительного сезона
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости
- аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных сетей	круглосуточно
- локализация аварийных ситуаций в жилом здании путем: срочной ликвидации засоров канализации; устранения аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации; ликвидации повреждений во внутренних сетях электроснабжения	круглосуточно
- сопутствующие работы при ликвидации аварий: отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения, и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправностей.	по мере необходимости
- прием и регистрация диспетчерской службой заявок, выяснение их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении бригад на места аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации	постоянно
Уборка придомовой территории	
Холодный период	
-очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости
-сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	по мере необходимости
- подметание территории в дни без снегопада, подметание свежесвалившегося и наносного снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки
Очистка придомовой территории от наледи и льда	по мере необходимости
- посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки во время гололеда
- очистка урн от мусора	1 раз в сутки
- уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
Теплый период	
- подметание и уборка придомовой территории территории	1 раз в 2-е суток
- уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле входы в подъезд	1 раз в сутки
- уборка газонов	1 раз в двое суток
- обрезка деревьев и кустарников	по мере необходимости
- покос и уборка травы	по мере необходимости
Уборка подъездов и лестничных клеток	
-мытьё лестничных площадок и маршей нижних двух этажей, влажная протирка перил лестниц нижних двух этажей	ежедневно
-влажное подметание лестничных площадок и маршей, влажная протирка перил	2 раза в неделю

лестниц выше 2-го этажа	
- мытье пола лифтовых холлов, приквартирных тамбуров	1 раз в неделю
- мытье пола лестничных площадок, маршей	2 раза в месяц
- мытье пола кабины лифта	ежедневно
- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	1 раз в неделю
- влажная протирка стен, дверей, плафонов светильников мест общего пользования	4 раз в год
- мытье окон	2 раза в год
- обметание стен, влажная уборка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков, решеток, шкафов электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов	2 раза в месяц
- генеральная уборка	2 раза в год
Освещение мест общего пользования в жилых зданиях	
-Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды	в темное время суток
-Смена перегоревших электрических лампочек	по мере необходимости
Содержание паспортной службы	
-Регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства. Ведение паспортной работы, в соответствии с действующим законодательством, выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде и прочие услуги	постоянно
Услуги по управлению жилищным фондом, по расчету, учету и приему платежей за жилищно-коммунальные услуги	
- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме	постоянно
-принятие управляющей организацией жилищного фонда в управление или его вывод из управления	постоянно
-ведение технической документации и базы банка данных по объектам жилищного фонда, составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей	постоянно
-анализ сложившегося состояния находящегося в управлении жилищного фонда, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания жилищного фонда и снижению расходов по его содержанию	постоянно
-планирование работ по ремонту и модернизации жилищного фонда	постоянно
-разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов	постоянно
-обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием жилищного фонда подрядными организациями	постоянно
-контроль и обеспечение работ по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации	постоянно
-контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг, согласно заключенным договорам. активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств	постоянно
-ведение учета ремонтных работ, составление списка требуемых работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда	постоянно
-предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства	постоянно

-осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, а также причин их вызвавших	постоянно
-разработка предложений по эффективному использованию расположенных в жилых зданиях нежилых помещений и земельных участков на которых расположены жилые здания в целях привлечения дополнительных финансовых результатов для улучшения состояния жилищного фонда	постоянно
-консолидация финансовых средств для расчетов с подрядчиками за выполненные работы и предоставленные услуги в соответствии с заключенными договорами	постоянно
-осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг	постоянно
-применение штрафных санкций к подрядчикам, осуществляющим работы по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами	постоянно
-расчет финансового плана по комплексу жку по жилищному фонду, контроль за его выполнением	постоянно
-анализ себестоимости содержания и ремонта жилищного фонда, потребления населением коммунальных услуг, прочим доходам	постоянно
-разработка предложений по корректировке экономически обоснованных цен на обслуживание и ремонт жилищного фонда	постоянно
-разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилищный фонд и поставщиками коммунальных услуг	постоянно
контроль за выполнением договорных обязательств, рассмотрение и составление протоколов разногласий к договорам, обеспечение правовыми средствами проверки качества работ и услуг, обеспечение соблюдения законодательства о труде	постоянно
-проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам управления	постоянно
-расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон	постоянно
-создание и ведение базы данных по лицевым счетам нанимателей и карточкам учета собственников жилья в жилищном фонде	постоянно
-обеспечение определения размера платежей за жилищно-коммунальные услуги (жку)	постоянно
-подготовка данных для перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги и его проведение:	постоянно
- при изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги;	постоянно
- при временном отсутствии потребителя по месту жительства;	постоянно
- при отклонении качества показателей качества жку от нормативного уровня;	постоянно
-обеспечение оформления счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг	постоянно
-обеспечение сбора денежных средств за жилищно-коммунальные услуги	постоянно

-организация расчетно-кассового обслуживания	постоянно
-анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков	постоянно
-выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги	постоянно
-начисление пени в установленном договором согласно законодательству размере при нарушении потребителями сроков внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги	постоянно
-подготовка материалов для судебного взыскания задолженности	постоянно
-работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений по каждой конкретной семье	постоянно
-рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги и предоставлением жилищно-коммунальных услуг.	постоянно
-подготовка ответов на поступившие жалобы и заявления	постоянно
-выявление случаев без учетного пользования электроэнергией и самовольных подключений с составлением актов по выявленным нарушениям	постоянно
-планирование и осуществление мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций на обслуживаемой территории. обеспечение и поддержание в готовности к применению объектовых сил и средств го и чс.	постоянно
-разработка и осуществление мер по обеспечению пожарной безопасности в жилищном фонде	постоянно

Работы и услуги не указанные напрямую в настоящем приложении подразумеваются в каждой отдельно взятой категории и осуществляются Управляющей организацией в соответствии с объемом и порядком установленном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД»), Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Управляющая организация
ООО «УК Респектабельность»

Собственник помещения

/ К.В. Полищук/

/ _____ /

*Приложение №4
к договору №5/СВ12/1-2020 управления многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, дом №12/1
от «11» декабря 2020 г.*

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправность конструктивных элементов	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен В зимнее время В летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом- в течении времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2-х часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа

Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Лифт	
Неисправности лифта	Не более суток (в случае необходимости выполнения работ некапитального характера)
Система видеонаблюдения	
Неисправности системы видеонаблюдения	3 суток
Домофонная система	
Неисправности автоматического запираения дверей	1 сутки
Неисправности связи вызывного блока и переговорного устройства	2 суток
Система автоматического оповещения при пожаре, система дымоудаления.	
Ложное срабатывание системы	немедленно
Неисправности системы оповещения	1 сутки
Неисправности системы дымоудаления	1 сутки

Предельные сроки установлены в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Срок устранения отдельных неисправностей исчисляются с момента их фактического обнаружения Управляющей организацией или поступления заявки от Собственника (жильцов).

Управляющая организация
ООО «УК Респектабельность»

Собственник помещения

_____ / К.В. Полищук /

_____ / _____ /

**Расшифровка
тарифа на предоставление услуг\работ по управлению, содержанию и
текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Московская обл., г.о. Краснознаменск, ул. Связистов, д.12/1**

Наименование услуги (работы)	Цена услуги руб./м.кв.*	Примечание
1. Услуги по санитарному содержанию общего имущества и придомовой территории, в том числе:	6,57	
1.1. услуги по санитарному содержанию мест общего пользования в жилых домах	3,28	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей, влажная протирка перил лестниц нижних двух этажей	0,3	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей, влажная протирка перил лестниц выше 2-го этажа	0,5	
Мытье пола лифтовых холлов, приквартирный холл	0,75	
Мытье лестничных площадок и маршей	0,79	
Мытье пола кабины лифта	0,03	
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	0,1	
Влажная протирка стен, дверей, плафонов светильников мест общего пользования	0,3	
Обметание стен, окон, лестниц, шкафов электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов	0,1	
Генеральная уборка	0,05	
1.2. услуги по содержанию придомовой территории	3,85	
в холодное время года	1,95	
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	0,05	
Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	0,25	
Подметание территории в дни без снегопада, подметание свежесвалившегося и наносного снега толщиной до 2 см	0,5	
Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами	0,3	
Очистка придомовой территории от наледи и льда	0,3	
Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	0,15	
Уборка площадки перед входом в подъезд	0,3	
в теплое время года	1,9	
Подметание и уборка придомовой территории	1,1	
Уборка газонов	0,1	
Уборка площадки перед входом в подъезд	0,2	

Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	0,1	
Обрезка деревьев и кустарников	0,1	
Покос и уборка травы	0,2	
2.Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	17,00	
2.1. текущий ремонт жилого фонда	2,00	
2.2. услуги по содержанию и ремонту лифтов	3,03	
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	0,5	
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	1,00	
Обеспечение проведения технического освидетельствование лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	0,52	
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов.	1,00	
2.3. Услуги по техническому обслуживанию инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий.	10,88	
Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов.	0,75	
Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.	0,55	
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов.	0,45	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.	0,35	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	0,45	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	0,70	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	0,35	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов.	0,50	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах.	0,27	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.	0,30	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	0,20	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	0,40	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов.	0,70	
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.	1,40	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах.	0,70	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.	2,00	

Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	0,1	
Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.	0,01	
Работы по содержанию системы домофонной связи.	0,2	
Работы по содержанию автоматической противопожарной системы (АПС).	0,3	
4. Аварийное обслуживание	0,12	
5. Услуги по управлению многоквартирным домом	2,5	
7. Дератизация, дезинсекция	0,1	
8. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	0,8	
ИТОГО РАСХОДОВ:	27,00	

Тариф рассчитан без учета стоимости коммунальных ресурсов для содержания общего имущества (ОДН).

Управляющая организация
ООО «УК Респектабельность»

Собственник помещения

_____ / **К. В. Полищук** /

_____ / _____ /

ПОЛОЖЕНИЕ

о приёмке работ (услуг) собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 12/1

Термины и определения:

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
 - МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Краснознаменск, ул. Связистов, д. 12/1;
 - Собственники помещений – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и иные лица, владеющие/пользующиеся помещениями в МКД;
 - Представитель собственников помещений МКД - лицо, уполномоченное от имени Собственников производить приёмку работ (услуг) в соответствии с настоящим Положением
- УО – управляющая организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в целях взаимодействия УО с Собственниками помещений в МКД (Представителем Собственников помещений в МКД – далее по тексту Представитель Собственников) в рамках действующего законодательства РФ при осуществлении деятельности по управлению МКД

2. Общие положения проведения приёмки работ (услуг)

2.1. Приемка работ (услуг) производится представителями УО, ответственными за приёмку работ (услуг) – компетентными в определении характеристик данного вида работ (услуг), с одной стороны, и Представителем Собственников, с другой стороны.

2.2. Ответственность за результаты по приемке поставляемых работ(услуг) несет ответственное лицо из представителей УО, назначенное приказом директора УО.

2.3. Приёмка работ (услуг) осуществляется по исполнению УО своих обязательств по договору управления от 11.12.2020 №5/СВ12/1-2020 (далее по тексту - договор управления) в месте и в срок, определенные данным договором либо общим собранием собственников помещений МКД

2.4. При осуществлении приемки работ (услуг) проверяется соответствие их количества, объема, качества и безопасности требованиям, установленным договором положениям нормативной и технической документации, предусмотренной данным договором и его Приложениями, и действующим законодательством РФ.

2.5. Возникающие при приемке работ (услуг) споры между УО (представителями) и Представителем Собственников по поводу качества, количества, объема работ (услуг) разрешаются в претензионном порядке или в судебном порядке - в случае, если стороны не пришли к согласию, или если договором управления не предусмотрен предварительный претензионный порядок разрешения таких споров.

2.6. По итогам проведения приемки работ (услуг) уполномоченным представителем УО и Представителем Собственников, принимается одно из следующих решений:

- а) работы выполнены, услуги оказаны полностью в соответствии с условиями договора управления (с Приложениями) и предусмотренной им нормативной и технической документации и подлежат приемке;
- б) выявлены недостатки поставленных работ(услуг) по количеству, объему, качеству или безопасности требованиям, установленным договором управления, которые УО следует устранить в согласованный с Представителем Собственников срок и не подлежат приемке до момента устранения выявленных

недостатков или подлежат приемке частично (если часть работ(услуг) соответствует требованиям договора управления и может быть принята отдельно);

в) работы не выполнены, услуги не оказаны либо работы выполнены, услуги исполнены с существенными нарушениями условий договора управления и предусмотренной им нормативной и технической документации и не подлежат приемке.

3. Порядок приемки работ (услуг)

3.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода УО обязана предоставить Представителю Собственников составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – квартал.

3.3. Объем и стоимость выполненных работ (услуг) по управлению МКД в Акте не указывается и Представителем Собственников не утверждается.

3.4. Предоставление Акта Представителю Собственников в сроки, указанные в п.3.1 настоящего Положения осуществляется:

- путем передачи лично Представителю Собственников. При передаче УО Представителю Собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в УО, Представителем Собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя Собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю Собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя Собственников в данном МКД. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

3.5. Представитель собственников в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления Акта, указанного в п.3.4 настоящего Приложения, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений по Акту производится путем их передачи в офис УО.

3.6. В случае, если в срок, указанный в п.3.5 настоящего Положения Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении УО считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

3.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее, чем тремя любыми Собственниками помещений в МКД. Требования п.3.5. и п.3.6. настоящего Положения в указанном случае не применяются.

3.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в МКД не требуется.

3.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, оформленных в соответствии с п.15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ

от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

4. Условия внесения изменений (дополнений)

4.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания Собственников, принятого большинством голосов в соответствии с ЖК РФ.

Управляющая организация
ООО «УК Респектабельность»

Собственник помещения

_____ / К. В. Полищук /

_____ / _____ /

Управляющая организация - _____

(должность, ФИО)

(подпись)

Собственники - _____

(должность, ФИО)

(подпись)

**Управляющая организация
ООО «УК Респектабельность»**

Собственник помещения

_____ / К.В. Полищук /

_____ / _____ /

Разграничение эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственником/Потребителем

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между Управляющей компанией и Собственником помещений/я/, и составлен о нижеследующем:

1. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником, представлены в Таблице:

№ п/п	Управляющая организация	Собственник
1	Стояки горячего и холодного водоснабжения, ответвления от стояков до выходного резьбового соединения первой запорно-регулирующей арматуры.	От первого резьбового соединения на выходе первой запорно-регулирующей арматуры, фильтры, счётчики воды, трубопроводы и другое сантехническое оборудование
2	Стояки внутридомовой системы отопления, ответвления от стояков до первого выходного резьбового соединения первой запорно-регулирующей арматуры.	От резьбового соединения на выходе первой запорно-регулирующей арматуры, фильтры, счётчики тепла, трубопроводы, приборы отопления и другое оборудование
3	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до выходных клемм автоматического выключателя на квартиру в этажном распределительном щите перед квартирным прибором учета.	Вся система электроснабжения от выходных клемм автоматического выключателя на квартиру в этажном распределительном щите, квартирный прибор учета, устройство защитного отключения, квартирный щит.
4	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками расположенными на нем.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

по обслуживанию придомовой территории – 15 метров от внешней стены дома либо определяются согласно границам, установленным кадастровым планом земельного участка;

по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг - внешняя граница стены дома, а при наличии общедомового прибора учета определенного коммунального ресурса - место соединения этого общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3 –х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу собственника,

общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в этом за счет средств Собственника.

Управляющая организация
ООО «УК Респектабельность»

Собственник помещения

_____ / К.В. Полищук /

_____ / _____ /

*Приложение №9
к договору №5/СВ12/1-2020 управления многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Краснознаменск, ул. Связистов, дом №12/1*

АКТ № _____
о нарушении условий договора управления
многоквартирным домом

г. _____ " ____ " _____ г.

Комиссия в составе:

Председатель совета многоквартирного дома _____

Собственник помещения № _____

Собственник помещения № _____

Представитель управляющей организации _____

Представитель ресурсоснабжающей организации _____

Составила настоящий Акт о нарушении условий Договора управления многоквартирным домом № _____

от " ____ " _____ г. (далее - Договор), что выразилось в следующем:

1. _____

(указать дату, время и характер нарушения, его причины и последствия

_____ (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника(нанимателя или арендатора)))

2. В результате указанных нарушений повреждено следующее имущество:

- _____ -

(указать имущество)

;

_____ (указать повреждения)

- _____ -

(указать имущество)

_____ (указать повреждения)

3. Разногласия, особые мнения и возражения Сторон, возникшие при составлении настоящего Акта:

4. Ущерб, причиненный имуществу, оценивается в _____ (_____) рублей согласно дефектной ведомости (прилагается в случае необходимости).

5. Настоящий Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных Договором.

6. Настоящий Акт составлен " ____ " _____ г. с _____ час. _____ мин. по _____ час. _____ мин.

7. Настоящий Акт составлен в 4 экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю или арендатору), второй – Председателю Совета МКД, третий - представителю Управляющей организации, четвертый- представителю ресурсоснабжающей организации.

Подписи членов комиссии:

_____ (статус) _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.) _____

Экземпляр Акта получил:

" ____ " _____ г. _____

(подпись) (Ф.И.О.)

" " _____ г. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

" " _____ г. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

" " _____ г. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Управляющая организация
ООО «УК Респектабельность»

Собственник помещения

_____ / К.В. Полищук /

_____ / _____ /