

Приложение № 6 к Протоколу № 6/н от 21.03.2022 г.
Очередного Общего Собрания собственников помещений в
МКД (в форме очно - заочного голосования) по адресу:
Московская область,
г. Балашиха, квартал Изумрудный, дом 3, проходившего в период
с «06» марта 2022г. по «20» марта 2022г. включительно.

ДОГОВОР № 1
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
вариант с изменениями, внесёнными Советом МКД 3 Изумрудный

г. Балашиха МО

« 21 » 03 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Академия ЖКХ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Ахмстова Рафаэля Саитовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр.

Вознесенский Стенд Олегович

(фамилия, имя, отчество собственника / наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)

являющ _____ собственником(ами)

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № _____)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м, на _____ этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Балашиха МО, квартал Изумрудный, дом № 3 (далее – Многоквартирный дом), на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ г, выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

(далее – «Собственник») или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующий в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с _____ другой _____ стороны, _____ именуем(ы) _____ Стороны, в целях оказания управляющей организацией услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также осуществления иной, _____ направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, обеспечивая этим благоприятные и безопасные условия проживания граждан, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, также нормативными документами, приказами, распоряжениями, в том числе Госстроя, Мин ЖКХ.
- 1.3. Собственник (помещения) - обладающее правом собственности физическое или юридическое лицо, выступающее в качестве владельца, пользователя или распорядителя объекта собственности (помещения). Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме (далее – МКД), определённое статьёй 36.1 ЖК РФ и частями I. и I(1). 491 ПП РФ от 13.08.2006.
- 1.4. Помещение – жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении Собственника.
- 1.5. Плата по Договору за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги. (ст. 154.2. ЖК РФ)

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая компания по заданию Собственника, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме:

- а) адрес Многоквартирного дома – г.Баташиха МО, квартал Изумрудный, дом № 3
- б) год постройки / ввод в эксплуатацию – 2012 / 2013
- в) этажность надземной части / подземной части – 25/1
- г) количество помещений жилых (квартир) / нежилых – 182 / 3
- д) общая площадь / основная многоквартирного дома – 13820,8/ 9876,2 кв. м.

Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), на период до заключения Собственником договора с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность в интересах и с выгодой для собственников помещений МКД. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома данным договором не регулируются.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора, указаны в пп. 2.1. и 2.3. настоящего Договора. Детально состав и характеристика МКД перечислены в Приложении № 1 настоящего Договора, в соответствии с проектной документацией на МКД и в форме описания состава, и технического состояния общего имущества, утверждённой приказом Министерства строительства, и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 июля 2014 г. N 411/пр.

2.3. В состав общего имущества включается имущество МКД, указанное в статье 36.1 ЖК РФ, ПРАВИЛАХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, утв. ПП РФ 491, разделы I и I(1) (пункты 1-9), также иное имущество, определённое собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, в соответствии с п. 1 указанных ПРАВИЛ. Зоны разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника при эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения, питающих электрических сетей на квартиру и систем отопления указаны в Приложении 4 к настоящему Договору и не могут противоречить ЖК РФ, ПП РФ 491, другому действующему законодательству.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. *Управляющая компания 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, и с целями 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. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых указан в Приложении № 2 настоящего Договора, но не может быть меньше «минимального перечня», указанного в соответствующих нормативных документах, (в том числе техническое обслуживание системы видеонаблюдения, домофона, антенного хозяйства МКД, информационных сетей, сетей связи и т.п., если такое оборудование входит в состав общего имущества). Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться Управляющей Компанией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.3. Предоставлять жилищно-коммунальные, а также оказывать дополнительные услуги Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, до заключения индивидуальных договоров Собственником с поставщиком ресурса в том числе:

- 1) холодное водоснабжение;
- 2) горячее водоснабжение;
- 3) водоотведение;
- 4) электроснабжение мест общего пользования;
- 5) электроснабжение помещений энергоснабжающей организацией;
- 6) отопление (теплоснабжение);
- 7) ТКО

- 3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договора на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (водоотведение) для целей, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, от своего имени и за свой счёт. Осуществлять контроль качества и количества поставляемых коммунальных услуг, соблюдения условий договоров, их исполнения, а также вести их учет, в случае не заключения прямых договоров.
- 3.1.5. Предоставлять иные услуги на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 3.1.6. С периодичностью 2 раза в год проводить обследование многоквартирного дома с участием уполномоченного представителя, председателя Совета МКД (в рамках ежегодных весеннего и осеннего осмотров), по результатам весеннего осмотра составлять проект плана работ по текущему и ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.
- 3.1.7. Ежегодно направлять на рассмотрение Совету МКД для утверждения на общем собрании собственников помещений, либо уполномоченном на это Совете МКД указанный в п. 3.1.6. настоящего Договора проект плана работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников Многоквартирного дома на предстоящий год, и сметы расходов к нему на основании перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества этого МКД, результатов осмотров, обследований здания и расценок на работы. Осуществлять коррекцию работ и (или) услуг, сроков их выполнения только с письменного согласия председателя МКД.
- 3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги, в том числе через личный кабинет.
- 3.1.9. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.
- 3.1.10. Требовать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги от Собственника (п. 3.1.5).
- 3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. В результате проведения таких работ не должны ухудшаться технико-экономические эксплуатационные свойства строительных конструкций и инженерных систем МКД, нарушаться режимы работы оборудования, увеличиваться необоснованно расходы воды, тепла и электроэнергии.
- 3.1.12. Организовать работы 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.
- 3.1.13. Сроки выполнения работ, как аварийных, так и плановых, регламентных, не должны превышать установленных «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» Приложение N 2, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, других нормативных документов организаций, уполномоченных на выпуск таких нормативных документов действующим законодательством РФ.
- 3.1.14. Принимать, хранить и передавать техническую документацию, базы данных на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными ПП РФ N 491 от 13 августа 2006 г., в порядке, установленном этими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости), вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. (п.4а «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утв. ПП РФ N 416 от 15 мая 2013 г). По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Хранить техническую документацию в месте, определённом общим собранием собственников, либо Советом МКД, если такие полномочия были предоставлены Совету собственниками.
- 3.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.16. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.
- 3.1.17. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.18. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учёта с участием уполномоченного представителя собственников по уведомлению не менее, чем за 24 часа Совета МКД о проведении съёма показаний в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, предоставить потребителю по его требованию при обращении возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта в течение не менее 3 (трёх) лет.

- 3.1.19. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трое суток извещать об этом Собственника путём письменного объявления в специально отведённом для этого месте.
- 3.1.20. Предоставлять любому потребителю в течение 3 (трёх) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчётные периоды о помесечных объёмах (количестве) потреблённых коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учёта (при их наличии), о суммарном объёме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потреблённых в жилых и нежилых помещениях в Многоквартирном доме, об объёмах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объёмах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.
- 3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.
- 3.1.22. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение, пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги, не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения информации в специально отведенных местах.
- 3.1.23. Вести расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов), через единый информационно-расчётный центр (Далее – ЕИРЦ) Управляющей компании.
- 3.1.24. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы ЕИРЦ Управляющей компании платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 3.1.25. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.26. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение 10 (дней) рабочих дней со дня письменного обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.27. Обеспечить ввод в эксплуатацию установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды, путём составления акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учёта. С момента ввода индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды в эксплуатацию осуществлять расчёты с Собственником по приборам учёта через ЕИРЦ Управляющей компании за услуги холодного, горячего водоснабжения и приёма сточных вод, сбрасываемых в канализацию.
- 3.1.28. Периодически (не чаще 1 раза в 6 месяцев) контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта воды и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, приём сточных вод.
- 3.1.29. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.30. По письменному требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.7 настоящего Договора) производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.
- 3.1.31. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома и/или помещению(ям) Собственника.
- 3.1.32. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома.
- 3.1.33. В случаях не выполнения работ или не предоставления услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения(й) о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчёт платы за текущий месяц.
- 3.1.34. Следовать порядку сдачи-приёмки выполненных работ (оказанных услуг) по управлению многоквартирным домом (в том числе ежемесячно подписывать акты выполненных работ (оказанных услуг)), по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг, включая ежемесячное размещение в общедоступных местах многоквартирного дома графиков выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг, списка лиц, уполномоченных собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг). (Приказ Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр)

3.1.35. Использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с утверждаемым Советом МКД 3 «Порядком использования общего имущества многоквартирного дома и реализации средств, полученных от использования общего имущества для производства платных работ, оказания платных услуг и для целей размещения информационных и рекламных материалов» (является приложением к договору управления).

3.2. *Управляющая компания вправе:*

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.
- 3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплательщиков и ушиба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.4. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами органов власти.
- 3.2.5. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 3.2.6. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным компаниям.
- 3.2.7. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдать требования действующего законодательства.
- 3.2.8. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:
 - повреждение приборов учёта по вине Собственника;
 - нарушения пломбы на приборах учёта;
 - не допуск Собственником уполномоченных представителей Управляющей компании в помещение для проведения контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учёта;
 - манипулирование Собственником показаниями индивидуальных приборов учёта;
 - истекший межповерочный интервал приборов учёта.
- 3.2.9. При возникновении сомнений в достоверности измерений ИПУ Собственника, за свой счёт провести внеочередную метрологическую поверку индивидуальных приборов учета воды. При подтверждении неисправности прибора, требовать от Собственника возмещения стоимости работ и замены/ремонта с последующей поверкой ИПУ.
- 3.2.10. Требовать от Собственника своевременной поверки, замены неработоспособных индивидуальных приборов учета в порядке, предусмотренном настоящим Договором. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственником коммунальных услуг, технического обслуживания и дополнительных услуг, Управляющая компания вправе обратиться с иском в суд.
- 3.2.11. На период времени, необходимый для согласования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий финансовый год, сохранять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения предыдущего финансового года.
- 3.2.12. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, включающих в себя услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и общему имуществу в Многоквартирном доме и коммунальных услуг, поданной Собственником в течение 10 (десяти) дней по окончании расчётного периода в Управляющую компанию и наличии подписанного уполномоченным на это лицом, либо председателем Совета МКД акта выполненных работ / оказанных услуг за расчётный период (месяц), считать предоставленные Управляющей компанией в расчётном периоде услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме.
- 3.2.13. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся общим имуществом Собственников Многоквартирного дома, заключив соответствующие договоры об использовании общего имущества на возмездной основе с уполномоченным представителем Собственников, (уполномоченным председателем совета МКД), в случае если такие полномочия переданы через ОСС.

3.3. *Собственник обязан:*

- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

- 3.3.2. В целях обеспечения безопасности проживания граждан в МКД и быстрой ликвидации аварийных ситуаций при не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
- 3.3.3. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей компании вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.
- 3.3.4. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры) физические лица и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.
- 3.3.5. Соблюдать технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах и правила проживания в многоквартирных домах.
- 3.3.6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 15-го по 23-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 24-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящим Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и/или решениями общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать исполнитель (уполномоченное им лицо) или иная организация.
В случае неподачи показаний приборов учета в вышеуказанный период времени расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет, а в случае если фактический объем потребленных коммунальных ресурсов превысит норматив, осуществляется доначисление разницы. Так как ИПУ ГВС и ХВС с импульсным выходом изначально установлены во всех квартирах и подключены к системе АСКУВ, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей компании самостоятельно (право контрольного снятия показаний и проверки наличия пломб за УК остается). В случае, если УК не может по причине неработоспособности использовать АСКУВ.
- 3.3.7. Данные с индивидуальных приборов учета электроэнергии по информационному интерфейсу поступают на единый комплекс учёта энергопотребления жилого дома и сведения о показаниях индивидуальных приборов учёта снимаются представителем Управляющей компании самостоятельно (право контрольного снятия показаний и проверки наличия пломб за УК остается).
- 3.3.8. Сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3-х суток о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учёта или повреждения пломбы.
- 3.3.9. Проверка узлов учёта (индивидуальных приборов учёта) воды осуществляется в установленном порядке за счёт средств Собственника, по истечении месячного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учёта. Приборы учёта должны быть опломбированы пломбами поставщика ресурса. Установка и эксплуатация неопломбированных счётчиков запрещается и приравнивается к отсутствию/неисправности счётчика. Первичное опломбирование при вводе в эксплуатацию осуществляется бесплатно.
- 3.3.10. Собственник обязан нести бремя содержания помещения с момента регистрации права собственности. При подписании акта приёма передачи Собственник снимает показания ИПУ и указывает их в акте. При передаче помещения по Акту приёма-передачи, оформленному в рамках договора на приобретение жилого помещения, лицо, которому передано помещение, обязано нести бремя содержания помещения в том же объёме, что и собственник.
- 3.3.11. Соблюдать следующие требования:
- содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
 - не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
 - не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;
 - не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу Многоквартирного дома;
 - не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчёл. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно – эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;
 - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
 - не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с Управляющей компанией;
 - не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- 3.3.12. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, тепло-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.
- 3.3.13. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведёнными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.
- 3.3.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов, если таковые имеются.
- 3.3.15. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твёрдых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).
- 3.3.16. В случае несоблюдения требований п.3.3.15. оплатить Управляющей компании в полном объёме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твёрдых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компании счета.
- 3.3.17. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей Управляющей компании и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, несущих, ограждающих конструкций и перекрытий здания, находящихся в жилом помещении Собственника; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Собственника и общедомового имущества Многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учёта и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации – в любое время.
- 3.3.18. Обеспечивать доступ работников аварийных служб, в случае аварии, в принадлежащее Собственнику помещение в любое время.
- 3.3.19. Незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в абонентском отделе Управляющей компании или в круглосуточной диспетчерской службе (ОДС) Управляющей компании, лично в рабочее время в офис УК.
- 3.3.20. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии более 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении Собственника.
- 3.3.21. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей компании, перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения.. В случае, когда вводные вентили не работоспособны, собственник обязан незамедлительно сообщить об этом, как указано в п. 3.3.19. с записью номера заявки. В этом случае вина за возможные последствия аварии до ремонта/замены крана сотрудниками УК возлагается на УК. Ремонт/замена вводного вентиля бесплатна для Собственника.
- 3.3.22. Нести ответственность за ущерб, нанесённый общедомовому имуществу Многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:
- производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома, разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании МКД;
 - выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;
- 3.3.23. Оплатить Управляющей компании разумные затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесённого Собственником общему имуществу Многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесённого ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.
- 3.3.24. Предоставлять Управляющей компании в течение 3 (трёх) рабочих дней следующие сведения:
- о смене Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника;

- о заключённых договорах найма/аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков найма/аренды;
 - о смс-с ответственного нанимателя/арендатора помещения Собственника;
 - о регистрации по месту жительства;
 - документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением Собственника, на льготы (удостоверение или справку);
 - документы о начислении субсидий;
 - об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, включая временно проживающих;
 - об изменении объёмов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в жилом помещении Собственника потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжение, и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты.
- 3.3.25. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учёта.
- 3.3.26. Осуществлять за счёт собственных средств оформление ввода индивидуальных приборов учёта (ИПУ) потребления коммунальных услуг в эксплуатацию по согласованным с Советом МКД расценкам, ремонт, обслуживание и своевременную поверку с обязательным привлечением представителя поставщика коммунальных услуг.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору путём ознакомления с актами выполненных работ, рабочими журналами, записями диспетчера, отчётами и другими необходимыми для этого документами, личного присутствия при начале, окончании и в процессе работ (только уполномоченные лица), участия в работе Совета МКД, по заявлению в установленные сроки.
- 3.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
- 3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неокказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года.
- 3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наём/аренду.
- 3.4.6. Потребовать от Управляющей компании ввести в эксплуатацию ИПУ электроэнергии, установленные в помещении Собственника ИПУ холодной и горячей воды при их замене.
- 3.4.7. Получать от Управляющей компании акты о непредставлении или предоставлении ненадлежащего качества коммунальных услуг и об устранении выявленных недостатков непосредственно при обращении. Не позднее 10 (десяти) дней по окончании расчётного периода направлять Претензию в Управляющую компанию о непредставлении или предоставлении коммунальных и прочих услуг надлежащего качества в расчётном периоде.

4. Цена Договора, размер платы за помещение, коммунальные и дополнительные услуги, порядок ее внесения

- 4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению.
- 4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется на основании Приложения
- обоснованной стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. При этом УК и Собственники руководствуются нормативами численности персонала в соответствии с МДК 2-02.01, "Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда", утверждённых приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 г. N 139
 - стоимостью коммунальных ресурсов в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего Договора; Размер ставки содержания и ремонта общего имущества ежегодно устанавливается решением общего собрания собственников МКД по процедуре в соответствии с п 3.2.11. настоящего Договора и в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации.
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащённых квартирными приборами учёта, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта определяется в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года. При отсутствии квартирных и/или общедомовых приборов учёта – исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов. В случае неполной оплаты Собственником жилищно-

коммунальных услуг, Управляющая компания имеет право использовать переплату по коммунальным услугам в целях погашения имеющейся задолженности, путём зачёта указанных сумм при проведении корректировки размера оплаты за коммунальные услуги, в порядке, установленном действующим законодательством. Неоплата дополнительных услуг равнозначна заявлению о приостановке их оказания, а по истечении 2 месяцев с момента прекращения оплаты означает отказ потребителя от их оказания.

- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 4.5. Расчёт стоимости услуг холодного, горячего водоснабжения и водоотведения осуществляется в соответствии с тарифами, действующими на момент заключения Договора, и изменяется в соответствии с действующим законодательством.
- 4.6. Количество воды, полученной Собственником, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям общедомового и индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов горячей и холодной воды.
- 4.7. Расчёты за полученную Собственником холодную и горячую воду и услуги канализации производятся по тарифам, утверждаемым органом государственной власти или местного самоуправления, полномочным утверждать соответствующие тарифы в месте оказания услуг.
- 4.8. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного прибора учёта, объёмы потребления холодной воды, горячей воды, отведённых бытовых стоков, электрической энергии и тепловой энергии для расчёта размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объём отведённых бытовых стоков, определённые по указанному прибору за последние 6 (шесть) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учёта составил меньше 6 (шести) месяцев, то за фактический период работы прибора учёта.
- 4.9. В случае неисправности индивидуального прибора учёта (если в помещении объём потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учёта, то при неисправности хотя бы одного прибора учёта) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нём пломб, расчёты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.
- 4.10. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам вносится начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учёта потребления воды.
- 4.11. Плата за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.12. Плата за помещение, коммунальные и дополнительные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 3.1.21 настоящего Договора, плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные и дополнительные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
- 4.13. В выставленном Управляющей компанией платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объём (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные и дополнительные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учётом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчёта, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа, почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени отчества физического лица).
- 4.14. Собственники вносят плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в платёжном документе системы ЕИРЦ Управляющей компании.
- 4.15. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей компанией услуги и выполняемые работы.
- 4.16. 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 учёта по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 4.17. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в п. 3.1. - 3.1.33 настоящего Договора, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством

Российской Федерации и отражается в ежемесячных актах выполненных работ, оказанных услуг по содержанию общего имущества МКД, подписываемых уполномоченным представителем собственников, председателем Совета МКД, в случае наделения полномочий через ОСС.

- 4.18. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.19. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 4.20. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.
- 4.21. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов.
- 4.22. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.
- 4.23. При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей компании, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, зачитываются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условий настоящего договора.

5. Ответственность сторон

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.1.1 В случае не предоставления акта при обращении в Управляющую Компанию и/или отказа от подписи уполномоченным представителем Управляющей Компании Акта о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей Компанией своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Акт подписывают не менее 3 собственников, из которых один должен быть либо уполномоченным собственниками, либо председателем Совета МКД, либо уполномоченным председателем лицом. В этом случае Управляющая компания несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пеню в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.
- 5.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
- 5.4. Управляющая компания не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при работе комиссии по обследованию после аварии, либо комиссией по расследованию причины аварии.
- 5.4.1 Управляющая компания не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома и не устранённых в результате не принятия надлежащих мер Управляющей Компанией.
- 5.5. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

- 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:
- 6.1.1. Контроль осуществляется путём:
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.3-6.6 настоящего раздела Договора;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 6.2. В случаях 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 вине Управляющей компании;
- неправомерных действий Собственника.

По требованию любой из сторон Договора составляется **Акт о нарушении условий Договора**.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

- 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в состав комиссии в обязательном порядке включается председатель, либо письменно уполномоченный им представитель Совета МКД.
- 6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя) или третьего лица, описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъёмку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, пострадавших третьих лиц).
- 6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, третьих лиц), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, пострадавших третьих лиц) **Акт проверки** составляется комиссией без его(их) участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Акт составляется в 3 экземплярах, (один для Совета МКД).
- 6.6. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

- 7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путём уведомления Управляющей компании о произведённых действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за 3 (три) месяца до прекращения настоящего Договора путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

- 7.1.2. По соглашению Сторон.
- 7.1.3. В судебном порядке.
- 7.1.4. Договор прекращается в случае смерти Собственника (со дня его смерти).
- 7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.
- 7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях.
- 7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании на основаниях, указанных в настоящем Договоре, Управляющая компания, одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.
- 7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей компанией и Собственником.
- 7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведённых Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счёт.

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

8. Особые условия

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

8.2. Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождения Управляющей компании, либо по месту регистрации собственника.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несёт 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 и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключён на 1(один) год и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей компании о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

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

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 11 страницах и содержит 4 приложения.

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома (образец) – 3 стр.
2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 5 л.
3. Расчёт платежей – 1л.
4. Схемы разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника – 2л.

11. Реквизиты сторон

Собственник:

Адрес	
Паспорт	
л/с	
телефон	
E-mail	

Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «АКАДЕМИЯ ЖКХ»

Юр. адрес: 141140, Московская обл., г.о. Лосино – Петровский, д. Корпуса, ул. Октябрьская, д. 35.

Почтовый адрес: 141140, Московская обл., г.о. Лосино – Петровский, д. Корпуса, ул. Октябрьская, д. 35.

Фактический адрес: Московская область, г.о.Балашиха, квартал Изумрудный д. 8
Телефон: +7 (926) 576-83-05, akademiya.uk@mail.ru
Банк: АО «Тинькофф Банк»
БИК 044525974
Р/с: 40702810410000764259
К/с: 30101810145250000974
ИНН/КПП 5050126706/505001001
ОГРН 1165050053805

Генеральный директор



/Ахметов Р. С./

12. Подписи и печати Сторон



/Р.С. Ахметов /

«Собственник»
Возмещенский Н.О.

_____ / _____

Примерная форма описания
состава и технического состояния общего имущества
многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
17.	Количество лестниц	шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент		
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5.	Крыша		
6.	Полы		
7.	Проемы окна двери (другое)		
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция		

	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электрообеспечение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)		
11.	Крыльца		
12.	Другое		

Приложение N 1 к Примерным условиям договора управления многоквартирным домом, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 июля 2014 г. N 411/пр.

ООО «Академия ЖКХ»



/Р.С. Ахметов /

«Собственник»

Вознесенский П.О.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме адресу:
г. Балашиха МО, квартал Изумрудный, дом № 3

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

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;

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 и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД:

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 МКД:

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;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

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 крыш МКД:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД:

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;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

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

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД:

Надзор за состоянием и работоспособностью подсветки информационных и домовых знаков, входов в подъезды;

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);

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

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД:

выявление выбоин, 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.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД:

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.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД:

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

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

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 МКД:

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;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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 антикоррозионного покрытия, окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

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

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в МКД:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и ВНС в МКД;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта и ВНС;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

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 МКД;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных выпусков, внутреннего водостока (К-2), дренажных систем;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные пуски);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД:

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, установок автоматизации ИТП, 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.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в МКД:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;

обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.

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

18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, 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, ковров, текстильных ков);

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

19. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория) в случае, если земельный участок входит в состав общего имущества МКД, 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 колеиности 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 контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

20. Работы по содержанию придомовой территории в случае, если земельный участок входит в состав общего имущества МКД, в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадок перед входами в подъезд, очистка металлических решеток и приемков.

21. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:

организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, контейнерной площадки;

организация сбора 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. (введен Постановлением Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

22. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:

осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

23. Обеспечение устранения аварий в соответствии с предельными сроками, установленными «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» Приложение N 2, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

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

25. 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.

Периодичность работ:

Виды работ	Периодичность выполнения работ
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	мытье 2 раза в день, подметание 2 раза в день
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа	подметание 2 раза в неделю, мытье 1 раз в 2 недели
1.3. Протирка пыли с копачков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год
1.4. Уборка кабин лифтов	7 раз в неделю
1.5. Дератизация	12 раз в год
1.6. Дезинсекция	по мере необходимости
2. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
2.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
2.2. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	По мере необходимости
3. Содержание лифта (ов)	По мере необходимости
3.1. Периодические осмотры	
3.2. Техническое обслуживание лифтов (T01).	1 раз в месяц
3.3. Техническое обслуживание лифтов (T02).	1 раз в месяц
3.4. Техническое обслуживание систем ЛДСС	Текущий ремонт 1 - 1 раз в квартал, Текущий ремонт 2 - 2 раза в год
3.5. Текущий ремонт лифтов	1 раз в квартал
3.6. Текущий ремонт ЛДСС	ежегодно
3.7. Диспетчерское обслуживание лифтов	ежегодно
3.8. Аварийное обслуживание лифтов	ежедневно

3.9. Измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль»	ежедневно
3.10. Электроизмерительные работы на лифте	1 раз в 2 года
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	ежегодно
4.1. Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	
4.2. Прочистка канализационного лежачка	2 раза в год. Тех. этажи подвалы, ежедневно
4.3. Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в 3 месяца
4.4. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции	2 раза в год
4.5. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах	2 раза в год
4.6. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках	2 раза в год
4.7. Осмотр силовых установок	1 раз в месяц
4.8. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление.	1 раз в месяц
4.9. Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в месяц
4.10. Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
4.11. Осмотр системы центрального отопления	1 раз в год
4.12. Регулировка и наладка систем отопления	2 раза в год
4.13. Испытание систем центрального отопления	1 раз в год
4.14. Консервация, промывка систем центрального отопления	1 раз в год
4.15. Промывка системы центрального отопления	1 раз в год
4.16. Устранение незначительных неисправностей в системе теплоснабжения	1 раз в год
5. Проверка коллективных приборов учета	1 раз в год, по мере необходимости
- визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ИПР, вычислители, датчиков давления	
- снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
- составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	1 раз в месяц
проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений)	По мере необходимости
- установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Замена сетки	4 раза в год
- запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика.	4 раза в год
- проверка работоспособности водонапорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	4 раза в год
- выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков (проверка функционирования теплосчетчиков):	2 раза в год
- профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины.	1 раз в 4 года. По требованию Теплосети
- поверка (настройка) тепловычислителя	1 раз в год
- съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию).	1 раз в 3 года
- обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц
5.1. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	24 часа в сутки
6. Текущий ремонт	
6.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости
6.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола	по мере необходимости
6.3. Устранение протечек кровли	ежегодно
6.4. Ремонт теплового узла	1 раз в год
6.5. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	по мере необходимости
6.6. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	по мере необходимости
6.7. Ремонт коллективных приборов учета воды	по мере необходимости
6.8. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	по мере необходимости
6.9. Промывка пристенного дренажа	1 раз в 3 года

ООО «Академия ЖКХ»



Р.С. Ахметов /

«Собственник»

Вознесенский Р.О.

[Signature]

Расчёт платежей

Собственник оплачивает в 20 ____ году (включая НДС):

1. Содержание и текущий ремонт в размере, утверждённым общим собранием собственников.
2. Коммунальные услуги (водоснабжение водоотведение, электроснабжение, отопление) – в соответствии с показаниями приборов учета и (или) в соответствии с постановлениями местных органов власти на соответствующий год.

ООО «Академия ЖКХ»

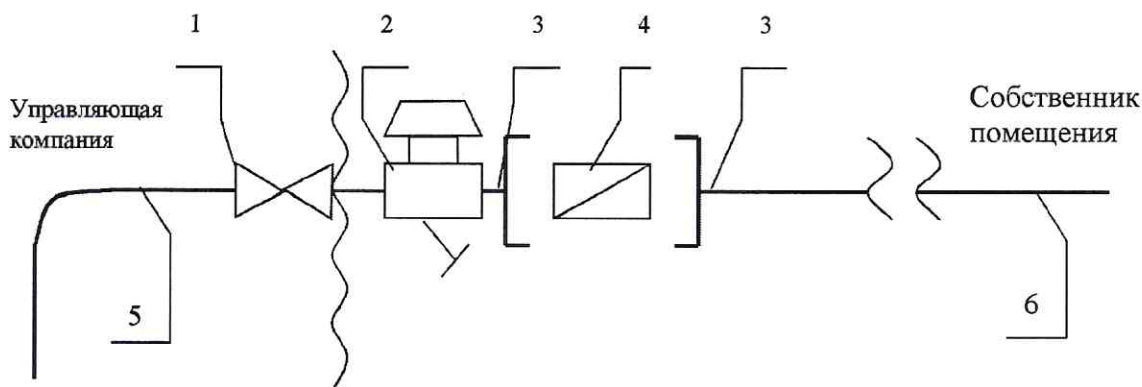

Р.С. Ахметов /

«Собственник»
Вознесенский Р.О

Схемы разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема



1. Шаровый кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду
5. Труба отвода стояка ГВС/ХВС
6. Труба разводки по помещению

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

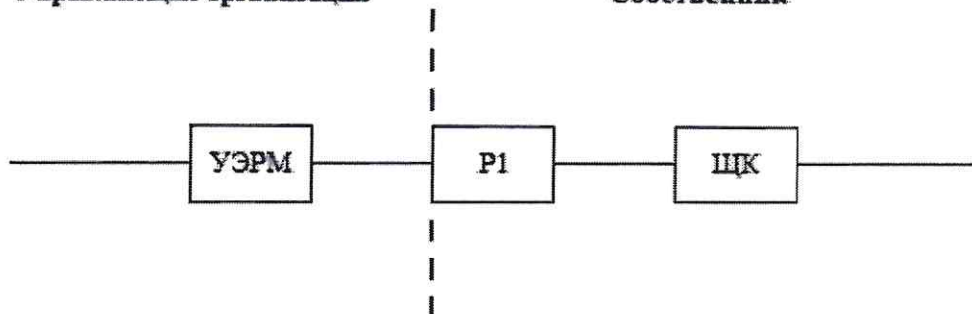
Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме слева до волнистой линии (включая шаровый кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема

Управляющая организация

Собственник



УЭРМ - устройство этажное распределительное

Р1 - счётчик электронный, R-х тарифный

ЩК - щиток квартирный

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

3) При эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая компания не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.



/П.С. Ахметов /

«Собственник»

Вознесенский П.О.

[Signature]