**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией)**

п.Нахабино «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**ООО «Управляющая компания «Акватория»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**1

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

ОГРН 1105024004326, ИНН 5024113316, именуемый в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в

лице **генерального директора** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(устава, доверенности и т.п.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

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

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

являющийся собственником(ами) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) №\_\_\_\_\_\_\_, комнат(ы) в коммунальной квартире № \_\_\_\_)

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м (далее – Собственник) на \_\_\_

этаже2\_\_\_\_ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу:

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

(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

(далее – МКД), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., выданного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

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

(далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Дого-вор) о нижеследующем.

* 1. **Общие положения**

1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № от « » 20 г.), хранящегося в **Управляющей**

**компании**

(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников, в котором с ним можно ознакомиться)

2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1Согласно части 4 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации, управляющей организацией может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель.

2В случае наличия у собственника нескольких помещений, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение, которое должно содержать графы: номер по порядку, номер квартиры, или нежилого помещения по экспликации БТИ, общая площадь квартиры или нежилого помещения, жилая площадь квартиры, указание доли, принадлежащей собственнику в этом помещении, документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника. Образец Приложения № 6 прилагается.

\*Документы, устанавливающие право на жилое/нежилое помещение – свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора передачи жилого помещения, договора(ы) дарения, купли-продажи, ренты, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищ-но0строительный, или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности. В соответствии со ст.6 Федерального закона от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их правообладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу Федерального закона, является юридически действительной.

3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Красногорского муниципального района и городского поселения Нахабино.

**1. Предмет Договора**

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий прожива-ния граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предо-ставление коммунальных и иных услуг Собственнику и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию

* ремонту общего имущества в МКД по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателя

* членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

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

1.4. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

* + 1. Адрес МКД*:*
    2. Кадастровый номер МКД (при его наличии): **нет**
  1. Серия, тип постройки:
  2. Год постройки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  3. Реквизиты правового акта о признании МКД аварийным и подлежащим сносу\_\_\_-\_\_\_

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

* 1. Количество этажей\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  2. Технические этажи\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  3. Площади нежилых помещений –
  4. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в МКД не пригод- ными для проживания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для прожива-

ния)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Строительный объем\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Площадь:
   1. МКД –
   2. Общая площадь жилых помещений-
3. Количество лестниц -
4. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)
5. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД\_\_\_\_\_\_\_\_\_
6. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. 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.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. В случае оказания услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в МКД 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, в том числе (ненужное зачеркнуть):

* 1. Холодное водоснабжение
  2. Горячее водоснабжение
  3. Водоотведение
  4. Электроснабжение
  5. Газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах)
  6. Отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)

1. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений МКД, определенные по результатам открытого конкурса.
2. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда и нанимателей специализированного жилого фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения, распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.
3. Требовать в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.
4. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.2.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.2.2.3 Договора.
5. 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.
6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
7. 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 – в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.
8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее Управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние

3

дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

1. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
2. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления 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. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставлять информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетом периоде.
5. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
6. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.
7. Информировать в письменной форме Собственника (иных законных пользователей) 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.
8. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 28 числа оплачиваемого месяца.
9. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указаний на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.
10. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
11. По требованию нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда и с согласия всех совершеннолетних членов его семьи, оформлять документы, необходимые для приватизации жилого помещения и предоставлять их в отдел по управлению муниципальным имуществом финансово-экономического управления администрации городского поселения «Нахабино».
12. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
13. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовывать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4

* 1. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт.
  2. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) проводить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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, пеней).
  3. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год
* течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится – в письменном виде каждому Собственнику помещений, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в МКД и принятых мер по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, информация о привлеченных средствах на капитальный ремонт и их расходованию.
  1. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника.
  2. Не распространять информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам,
* т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
  1. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
  2. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.
  3. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников МКД без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.
  4. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД, заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника.
  5. При наступлении страхового случая 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.
  6. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

5

**2.2. Управляющая организация вправе:**

1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленными Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п.3.4. настоящего Договора.
3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой сметы стоимости услуг и/или работ, направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.
5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным законным пользователям) помещений МКД.

**2.3. Собственник (иной законный пользователь) обязан:**

1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).
2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить допуск к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.
3. **Соблюдать следующие требования:**
4. не производить перенос инженерных сетей;
5. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
6. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
7. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
8. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
9. 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;
10. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;
11. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
12. не заполнять мусоропровод строительными и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
13. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с

6

1. до 8.00 (при производстве ремонтных работ с 9.00 до 19.00);
   1. информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

**2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:**

1. о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды);
2. о смене ответственного нанимателя или арендатора;
3. 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;
4. об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

2.3.6. 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 жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в

МКД.

**2.4. Собственник имеет право:**

1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
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 от Собственника, оформленное в письменном виде.

1. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или не выполенения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с п.3.12 настоящего Договора.
2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.2.1.27 настоящего Договора.
5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

7

* + 1. **Цена договора, размер платы за коммунальные услуги, порядок ее внесения.**
  1. Цена Договора устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ПС РФ и 37, 39 ЖК РФ.

на общем собрании собственников помещений в МКД на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

* 1. Цена договора определяется: стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, согласно тарифу, утвержденному нормативно-правовыми актами администрации:

стоимостью коммунальных ресурсов, согласно тарифу, утвержденному нормативно-правовыми актами администрации.

* 1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенными квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых нормативно-правовыми актами администрации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за помещение(я) устанавливается согласно тарифу, утвержденному нормативно-правовыми актами администрации.
  2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
  3. Плата за коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией в соответствии с пунком 2.1.19 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки платежного документа. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.
  4. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребляемых коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается дата создания платежного документа.
  5. Сумма, начисленных в соответствии с п.4.2. настоящего Договора пеней, указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.
  6. Неиспользование помещения Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.
  7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, при отсутствие в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденным Правительством Российской Федерации.
  8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества
* МКД, указанных в Приложениях 2 и 3 к настоящему договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказание части услуг и/или части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по

8

содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденным Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

* 1. Собственник или наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту имущества. Требовать с Управляющей оранизации в течение 2 (двух) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо отказе в его удовлетворении с указанием причин.
  2. 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.
  3. 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. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта администрации.
  5. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника, осуществляется перерасчет размера платы.
  6. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации, о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов
* других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.
  1. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.
  2. **Ответственность сторон.**

1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.5 настоящего договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленным частью 14 ст.155 ЖК РФ и настоящим Договором.
3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

9

**5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора.**

1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

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

проверки объектов, 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 Договора в соответствии с положениями пп.5.2-5.5 настоящего раздела Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилого фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

1. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД, 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 МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

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

1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время суток или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента обращения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или были ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
2. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
3. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается

10

Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

* 1. **Порядок изменения и прекращения договора.**

1. Настоящий договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

**a) по инициативе Собственника в случае:**

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа; принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации , о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем

предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

**б) по инициативе Управляющей организации,** о чем собственник помещения должен бытьпредупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

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

собственники помещений МКД на своём общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

1. По соглашению сторон.
2. В судебном порядке.
3. В случае смерти собственника – со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.
4. В случае ликвидации Управляющей организации.
5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных, по п.2.2.4 Договора.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 6.1.1. настоящего Договора.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

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

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящем Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на

11

указанный им счет.

1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.
2. Обязательства по договору управления МКД могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления МКД работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в МКД счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления МКД, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
   * 1. **Прочее.**
3. 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.
   1. **Форс-мажор.**
4. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащем образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств 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.
5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обстоятельств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
6. 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.
   1. **Срок действия договора.**

9.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с « » 20 года.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества МКД по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на\_\_\_\_\_л.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД на \_\_\_\_\_\_\_л.

12

1. Перечень работ по ремонту общего имущества МКД на\_\_\_\_\_\_л.
2. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность\*.
3. Сведения о доле собственника в МКД по правоустанавливающим документам.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Реквизиты сторон** | |  |
| Собственник(и) |  | Управляющая организация: |  |
| (представитель собственника): |  | ООО «УК «Акватория» |  |
|  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| (наименование Собственника, при необходимости) |  | (должность) |  |
|  |  |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (подпись) | (фамилия, инициалы) | (подпись) | (фамилия, инициалы) |  |
|  |  |  |

м.п.

**\*порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждённых Постановлением РФ**

13

**Приложение 1 к договору управления Многоквартирным домом**

**АКТ**

* + **состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома:
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) -
3. Серия, тип постройки – малоэтажный жилой дом
4. Год постройки -
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа -
7. Год последнего капитального ремонта: -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим

сносу -

1. Количество этажей -
2. Тех. этаж –
3. Площадь нежилых помещений –
4. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме не-пригодными для проживания -
5. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием рек-визитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
6. Строительный объем -
7. Площадь:

а) многоквартирного дома – б) общая жилых помещений –

1. Количество лестниц -
2. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) –
3. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
4. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

14

**Приложение 2 к договору управления многоквартирным домом**

**Перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

**по адресу:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ** |  | **Периодичность** | **Годовая плата** | **Стоимость на 1 м2** |  |
| **пп** |  |  |  | **(руб.)** | **общ. Площади** |  |
|  |  |  |  |  | **(руб./ м2 в месяц)** |  |
| **I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** | | | | |  |  |
| 1**.** | Подметание и мытье лестничных пло- | 2 | раза в месяц |  |  |  |
|  | щадок и маршей. |  |  |  |  |  |
|  | Подметание и мытье лестничных пло- | Ежедневно (кроме | |  |  |  |
|  | щадок и маршей нижних этажей. | воскресенья) | |  |  |  |
|  | Мытье окон. | 1 | раз в год |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | Влажная протирка подоконников, ото- | 2 | раза в год |  |  |  |
|  | пительных приборов, стен, дверей, |  |  |  |  |  |
|  | почтовых ящиков |  |  |  |  |  |
|  | **ИТОГО** |  |  |  |  |  |

1. **Услуги вывоза и захоронения бытовых отходов и крупногабаритного мусора** 
   1. Вывоз и захоронение твердых бытовыхежедневно отходов

**ИТОГО**

1. **Содержание придомовой территории** 
   1. Механизированная уборка территории В соответствии с в зимний период Уборка территории в договором

летний период

**ИТОГО**

**IV. Устранение аварий и выполнение заявок населения.**

1. Устранение аварий в системах:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | - водоснабжения, теплоснабжения | в течение суток | | |  |
|  | - канализации | в течение суток | | |  |
|  | - энергоснабжения | в течение суток | | |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | **ИТОГО** |  |  |  |  |
| **Y. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических** | | | | |  |
| **осмотров и мелкий ремонт** | |  |  |  |  |
| 5. | Укрепление водосточных труб, ко- |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | лен и воронок, устранение засоров | 1 раз в год по графику |  |  |  |
|  | ливневой канализации; проверка со- |  |  |  |
|  | стояния и крепления водосточных |  |  |  |  |
|  | труб; расконсервирование и ремонт |  |  |  |  |
|  | поливочной системы Смена запор- |  |  |  |  |
|  | ной и регулирующей арматуры, за- |  |  |  |  |
|  | мена сальных радиаторов при течи. |  |  |  |  |
|  | Уплотнение соединений, ликвида- |  |  |  |  |
|  | ция засоров. |  |  |  |  |
| 6. | Ремонт, расконсервирование и кон- | 1 раз в год |  |  |  |
|  | сервация системы центрального |  |  |  |
|  | отопления. |  |  |  |  |
| 7. | Замена разбитых стекол окон и две- | ежемесячно |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  | рей в помещениях общего пользо- |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | вания. Укрепление или снятие с фа- |  |  |  |  |
|  | сада угрожающих падением архи- |  |  |  |  |
|  | тектурных деталей, Восстановление |  |  |  |  |
|  | крылец. Ступеней и площадок |  |  |  |  |

15

1. Ремонт, регулировка и испытания

центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных

систем, проверка состояния и ре- 1 раз в год монт продухов в цоколях здания,

ремонт и утепление наружных

водоразборных кранов. Заделка

и расшивка стыков швов.

Трещин, восстановление местами

облицовки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | стен со стороны подвальных |  |  |
|  | помещений, цоколей. Смена от- |  |  |
|  | дельных венцов элементов кар- |  |  |
|  | каса, укрепление, утепление, ко- |  |  |
|  | нопатка пазов, смена участков |  |  |
|  | обшивки деревянных стен, По- |  |  |
|  | становка на раствор отдельных |  |  |
|  | выпавших камней, Частичная |  |  |
|  | замена или усиление отдельных |  |  |
|  | элементов деревянных перекры- |  |  |
|  | тий, Восстановление засыпки и |  |  |
|  | смазки. Все виды работ по |  |  |
|  | устранению неисправностей |  |  |
|  | кровель из штучных материа- |  |  |
|  | лов(кроме полной замены по- |  |  |
|  | крытия), включая узлы примы- |  |  |
|  | кания к конструкциям покрытия |  |  |
|  | парапетов, колпаки и зонты над |  |  |
|  | трубами и пр. места проходов |  |  |
|  | через кровлю. |  |  |
|  | Укрепление, замена парапетных |  |  |
|  | решёток, ограждений крыш, |  |  |
|  | устройство заземления, анкеров, |  |  |
|  | радио и телеантенн. |  |  |
| 9. | Проведение технических осмот- |  |  |
|  | ров и устранение неисправно- |  |  |
|  | стей в -системах водопровода и | ежедневно |  |
|  | канализации, теплоснабжения, - |  |
|  |  |  |
|  | электрических устройств |  |  |
|  | (ЖНМ-96-01/1) |  |  |
| 10. | Замена неисправных участков | в соответствии с  договором |  |
|  | электрической сети здания, |  |  |
|  | осмотр изоляции проводов, рас- |  |  |
|  | паечных коробок, паек кабелей |  |  |
|  | и проводов, повреждённых |  |  |
|  | участков линий электропитания, |  |  |
|  | прокладка электротехнических |  |  |
|  | труб с затягиванием проводов в |  |  |
|  | местах общего пользования. За- |  |  |
|  | мена предохранителей, автома- |  |  |
|  | тических выключателей, пакет- |  |  |
|  | ных переключателей |  |  |
|  | водораспределительных |  |  |
|  | устройств, щитов, проверка изо- |  |  |
|  | ляции электропроводов, замена |  |  |
|  | отдельных деталей. Восстанов- |  |  |

1. Техническое обслуживание по- в соответствии с

жарной сигнализации и дымо- договором удаления

**ИТОГО**

**YI. Административно-управленческие услуги**

1. Хранение и ведение

технической документации по

многоквартирному дому в соответствии с

нормативами

1. Заключение договоров на вы-полнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организаци-ями, осуществление контроля качества выполненных работ.

по мере необходимо-сти

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 14. | Заключение посреднических дого- | | |  |  |  |  |
|  | воров с ресурсоснабжающими ор- | | | по мере необходимости |  |  |  |
|  | ганизациями. | | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 15. | Начисление и сбор платы за ком- | | |  |  |  |  |
|  | мунальные услуги, взыскание за- | | |  |  |  |  |
|  | долженности по оплате комму- | | |  |  |  |  |
|  | нальных услуг | | | ежемесячно |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 16. | Осуществление контроля качества | | |  |  |  |  |
|  | коммунальных услуг | | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 17. | Осуществление регистрационного | | |  |  |  |  |
|  | учета граждан, в том числе выдача | | |  |  |  |  |
|  | справок. | | | при обращениях |  |  |  |
|  |  | **ИТОГО** | |  |  |  |  |
| **V. Содержание лифтового хозяйства** | | | |  |  |  |  |
| 18. | Техническое обслуживание и | | со- | ежемесячно |  |  |  |
| держание лифтов | | |  |  |  |
|  |  | **ИТОГО** | |  |  |  |  |
| **VI. Прочие услуги** | | | |  |  |  |  |
| 19. | Дератизация |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | ежемесячно |  |  |  |
|  | Дезинсекция | | |  |  |  |  |
|  |  |  |  | по мере необходимости |  |  |  |
|  |  | ИТОГО | |  |  |  |  |
|  |  | ВСЕГО | |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Управляющая организация | |  |  |  |
| ООО«УК«Акватория» |  |  | Собственник | |
| Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |
| м.п. | (подпись) | (фамилия, инициалы) | (подпись) | (фамилия, инициалы) |

17

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | **Приложение 3 к договору** | | | |  |
|  |  |  |  |  |  |  | **управления многоквартирным домом** | | | |  |
|  |  | **Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в** | | | | | | | | |  |
|  |  | **многоквартирном доме по адресу:** | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **№№** | | **Наименование работ** | | **Дата начала и** | **Гарантийный** | | **Отметка о** | **Примечание** |  |
| **п/п** | |  |  | **завершения** |  | **срок на** | **включении** |  |  |  |  |
|  |  |  |  | **работ** | **выполненные** | | **в** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **работы** | **состав** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **(лет)** | **работ** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1** |  | **Фундаменты** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2 |  | Цоколь (ремонт) | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** |  | **Стены и перегородки** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1 |  | В подвалах, технических этажах, | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | чердаках | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2. |  | Внешние части многоквартирного | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | дом, включая межпанельные швы | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3 |  | В подъездах и иных помещения | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | общего пользования, мусорные | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | камеры | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3.1 |  | Ремонт и покраска дверей в подвале | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | и выход на крышу | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3** |  | **Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах** | | | | | | | |  |  |
| 3.1. |  | Мусоропровод закрыт (по решению собственников) | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4** |  | **Балконы, козырьки, лоджии и эркеры** | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **5.** |  | **Перекрытия** | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| **6.** |  | **Полы в помещениях общего пользования** | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

18

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **7** | **Крыши** | | | | |
| 7.1 | Капитальный ремонт кровли |  |  |  |  |
| 7.2 |  |  |  |  |  |
| 7.3 |  |  |  |  |  |
| **8.** | **Водоотводящие устройства** |  |  |  |  |
| 8.1 | Ремонт водостока |  |  |  |  |
| 8.2 |  |  |  |  |  |
| 8.3 |  |  |  |  |  |
| 8.2 |  |  |  |  |  |
| **9.** | **Окна двери в помещениях общего пользования** | |  |  |  |
| 9.1 | Ремонт, остекление |  |  |  |  |
| 9.2. |  |  |  |  |  |
| 9.3. |  |  |  |  |  |
| **10.** | **Лестницы** | |  | |  |
| 10.1 |  |  |  |  |  |
| 10.2 |  |  |  |  |  |
| 10.3 |  |  |  |  |  |
| **11** | **Печи, котлы** |  |  |  |  |
| 11.1 | - |  |  |  |  |
| 11.2 |  |  |  |  |  |
| 11.3 |  |  |  |  |  |
| **12** | **Системы холодного водоснабжения** | | | | |
| 12.1 | Замена труб (капитальный ремонт) |  |  |  |  |
| 12.2 | Замена запорной арматуры |  |  |  |  |
| 12.3 |  |  |  |  |  |
| **13** | **Системы горячего водоснабжения** | |  | |  |
| 13.1 | нет |  |  |  |  |
| 13.2 | Замена труб (капитальный ремонт) |  |  |  |  |
| 13.3 | Замена запорной арматуры |  |  |  |  |
| **14** | **Канализация** | |  | |  |
| 14.1 | В удовлетворительном состоянии |  |  |  |  |
| 14.2 |  |  |  |  |  |
| 14.3 |  |  |  |  |  |
| **15** | **Системы газоснабжения** | |  | |  |
| 15.1 | - |  |  |  |  |
| 15.2 |  |  |  |  |  |
| 15.3 |  |  |  |  |  |
| **16** | **Система электроснабжения, освещение помещений** | | **общего пользования и земельного участка** | | |
|  |  | | | | |
| 16.1 | Замена светильников |  |  |  |  |
| 16.2 |  |  |  |  |  |
| 16.3 |  |  |  |  |  |
| **17** | **Системы теплоснабжения** | | | | |
| 17.1 | Замена запорной арматуры |  |  |  |  |
| 17.2 |  |  |  |  |  |
| 17.3 |  |  |  |  |  |
| **18** | **Системы вентиляции, дымоудаления** | |  | |  |
| 18.1 | В удовлетворительном состоянии |  |  |  |  |
| 18.2 |  |  |  |  |  |
| 18.3 |  |  |  |  |  |
| **19** | **Лифты** | |  | |  |
| 19.1 |  |  |  |  |  |
| 19.2 |  |  |  |  |  |
| 19.3 |  |  |  |  |  |

19

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **20** | **Антена, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети** | | | | |  |  |
| 20.1 | Z |  | Z | Z |  | Z | Z |
| 20.2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 20.3 |  |  |  |  |  |  |  |
| **21** | **Объекты внешнего благоустройства** | |  |  |  |  |  |

1. Стрижка кустарников
2. Покраска ограждений

**ИТОГО:**

**примечание:** таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния,конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Управляющая организация | |  |  |  |
| ООО «УК«Акватория» |  |  | Собственник | |
| Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |
| м.п. | (подпись) | (фамилия, инициалы) | (подпись) | (фамилия, инициалы) |

20

Приложение 4 к договору управления многоквартирным домом

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

**превышающими установленную продолжительность\***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Допустимая |  |  |
|  | продолжительность |  |  |
|  | перерывов или |  |  |
| Требования к качеству коммуналь- | предоставления | Условия изменения размера платы за коммуналь- |  |
| ных услуг | коммунальных услуг | ные услуги ненадлежащего качества |  |
|  | ненадлежащего |  |  |
|  | качества |  |  |
|  |  |  |  |
|  | 1. Холодное водоснабжение | |  |
|  |  |  |  |
| 1.1. Бесперебойное круглосуточное | допустимая продолжи- | за каждый час превышения (суммарно за рас- |  |
| водоснабжение в течение года | тельность перерыва пода- | четный период) допустимой продолжительно- |  |
|  | чи холодной воды: | сти перерыва подачи воды - размер ежемесяч- |  |
|  | а) 8 часа (суммарно) в те- | ной платы снижается на 0,15% от размера пла- |  |
|  | ты, определенной исходя из показаний прибо- |  |
|  | чение одного месяца; | ров учета, или при определении платы исходя |  |
|  | б) 4 часа единовременно (в |  |
|  | из нормативов потребления коммунальных |  |
|  | том числе при аварии) | услуг с учетом примечания 1 |  |
|  |  |  |  |
| 1.2. Постоянное соответствие со- | отклонение состава и | при несоответствии состава и свойств воды дей- |  |
| става и свойств воды действующим | свойств холодной воды от | ствующим санитарным нормам и правилам - |  |
| санитарным нормам и правилам: | действующих санитарных | плата не вносится за каждый день предоставле- |  |
| нарушение качества не допускается | норм и правил не допус- | ния коммунальной услуги ненадлежащего каче- |  |
| кается | ства (независимо от показаний приборов учета) |  |
|  |  |  |  |
| 1.3. Давление в системе холодного | отклонение давления не | за каждый час (суммарно за расчетный период) |  |
| водоснабжения в точке разбора: | допускается | периода подачи воды: |  |
| а) в многоквартирных домах и жи- |  | а) при давлении, отличающемся от установлен- |  |
| лых домах: |  | ного до 25%, размер ежемесячной платы снижа- |  |
| - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); |  | ется на 0,1%; |  |
|  | б) при давлении, отличающимся от установлен- |  |
| - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); |  |  |
|  | ного более чем на 25%, плата не вносится за |  |
|  |  | каждый день предоставления коммунальной |  |
|  |  | услуги ненадлежащего |  |

**\*Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.**

21

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| б) у водоразборных колонок - не ме- |  |  | качества (независимо от показаний приборов |  |
| нее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) |  |  | учета) |  |
|  |  |  | |  |
|  | 2. Горячее водоснабжение | | |  |
|  |  |  |  |  |
| 2.1. Обеспечение | допустимое отклонение |  | а) за каждые ЗОС снижения температуры свыше |  |
| температуру горячей воды в точке | температуры горячей во- |  | допустимых отклонений - размер платы снижа- |  |
| ды в точке разбора: |  | ется на 0,1% за каждый час превышения (сум- |  |
| разбора: | а) в ночное время (с 23 до |  | марно за расчетный период) допустимый про- |  |
| а) не менее 60оС для открытых си- |  | должительности нарушения; |  |
| 6 часов) не более чем на |  |  |
|  |  |  |
| стем централизованного тепло- | 5оС; |  | б) при снижении температуры горячей воды |  |
| снабжения; | б) в дневное время (с 6 до |  | ниже 40°С - оплата потребленной воды произ- |  |
|  |  | водится по тарифу за холодную воду |  |
| б) не менее 50оС для закрытых си- | 23 часов) не более чем на |  |  |
|  |  |  |
| стем централизованного тепло- | ЗоС |  |  |  |
| снабжения; |  |  |  |  |
| в) не более 75оС для любых систем |  |  |  |  |
| теплоснабжения |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 2.2. Постоянное соответствие со- | отклонение состава и |  | при несоответствии состава и свойств воды дей- |  |
| става и свойств горячей воды дей- | свойств горячей воды от |  | ствующим санитарным нормам и правилам - |  |
| ствующим санитарным нормам и | действующих санитарных |  | плата не вносится за каждый день предоставле- |  |
| правилам | норм и правил не допус- |  | ния коммунальной услуги ненадлежащего каче- |  |
|  | кается |  | ства (независимо от показаний приборов учета) |  |
|  |  |  |  |  |
| 2.3. Давление в системе горячего | отклонение давления не |  | за каждый час (суммарно за расчетный период) |  |
| водоснабжения в точке разбора: | допускается |  | периода подачи воды: |  |
| - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); |  |  | а) при давлении отличающимся от установлен- |  |
| - -не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см) |  |  | ного до 25%, размер ежемесячной платы снижа- |  |
|  |  | ется на 0,1%; |  |
|  |  |  | б) при давлении отличающимся от установлен- |  |
|  |  |  | ного более чем на 25%, плата не вносится за |  |
|  |  |  | каждый день предоставления коммунальной |  |
|  |  |  | услуги ненадлежащего качества (независимо от |  |
|  |  |  | показаний приборов учета) |  |
|  |  |  |  |  |
|  | 3. Водоотведение |  |  |  |
|  |  | |  |  |
| 3.1. Бесперебойное круглосуточное | допустимая |  | за каждый час, превышающий (суммарно за |  |
| водоотведение в течение года | продолжительность |  | расчетный период) допустимую продолжитель- |  |
|  | перерыва |  | ность перерыва водоотведения - размер платы |  |
|  | водоотведения: |  | снижается на 0,15% от размера платы, опреде- |  |
|  | а) не более 8 часов (сум- |  | ленной исходя из показаний приборов учета, |  |
|  |  | или при определении платы исходя из нормати- |  |
|  | марно) в течение одного |  | вов потребления коммунальных услуг с учетом |  |
|  | месяца |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

22

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | б) 4 часа |  | примечания 1 |  |
|  | единовременно (в том |  |  |  |
|  | числе при аварии) |  |  |  |
|  |  |  | |  |
|  | 4. Электроснабжение | | |  |
|  |  | |  |  |
| 4.1. Бесперебойное круглосуточное | допустимая |  | за каждый час превышения допустимой про- |  |
| электроснабжение в течение года | продолжительность |  | должительности перерыва электроснабжения |  |
|  | перерыва |  | (суммарно за расчетный период) размер ежеме- |  |
|  | электроснабжения: |  | сячной платы, снижается на 0,15% от размера |  |
|  | а) 2 часа - при наличии |  | платы, определенной исходя из показаний при- |  |
|  |  | боров учета, или при определении платы исходя |  |
|  | двух независимых взаим- |  |  |
|  |  | из нормативов потребления коммунальных |  |
|  | но резервирующих источ- |  | услуг с учетом примечания 1 |  |
|  | ников питания; |  |  |  |
|  | б) 24 часа - при наличии |  |  |  |
|  | одного источника питания |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 4.2. Постоянное соответствие | не допускается |  | за каждый час периода снабжения электриче- |  |
| напряжения, частоты действующим |  |  | ской энергией, не соответствующей установлен- |  |
| федеральным стандартам |  |  | ному стандарту (суммарно за расчетный период) |  |
|  |  |  | - размер платы снижается на 0,15% от размера |  |
|  |  |  | платы, определенной исходя из показаний при- |  |
|  |  |  | боров учета, или при определении платы исходя |  |
|  |  |  | из нормативов потребления коммунальных |  |
|  |  |  | услуг с учетом примечания 1 |  |
|  |  |  |  |  |
|  | 5. Газоснабжение |  |  |  |
|  |  | |  |  |
| 5.1. Бесперебойное круглосуточное | не более 4 часов (суммар- |  | за каждый час превышения допустимой про- |  |
| газоснабжение в течение года | но) в течение одного ме- |  | должительности перерыва газоснабжения (сум- |  |
|  | сяца |  | марно за расчетный период) размер платы сни- |  |
|  |  |  | жается на 0,15% от размера платы, определен- |  |
|  |  |  | ной исходя из показаний приборов учета, или |  |
|  |  |  | при определении платы исходя из нормативов |  |
|  |  |  | потребления коммунальных услуг с учетом |  |
|  |  |  | примечания 1 |  |
|  |  |  |  |  |
| 5.2. Постоянное соответствие | отклонение свойств и |  | при несоответствии свойств и давления подава- |  |
| свойств и давления подаваемого | давления подаваемого га- |  | емого газа действующим федеральным стандар- |  |
| газа действующим федеральным | за от действующих феде- |  | там и иным обязательным требованиям плата не |  |
| стандартам и иным обязательным | ральных стандартов и |  | вносится за каждый день предоставления ком- |  |
| требованиям | иных обязательных тре- |  | мунальной услуги ненадлежащего качества |  |
|  | бований не допускается |  | (независимо от показаний приборов учета) |  |
|  |  |  |  |  |

23

5.3. Давление сетевого газа: не ме-

нее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа

отклонение давления се-тевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается

за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом:

а) при давлении отличающимся от установлен-ного до 25%, размер ежемесячной платы снижа-ется на 0,1%;

б) при давлении отличающимся от установлен-ного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления

коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов

6. Отопление

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 6.1. Бесперебойное круглосуточное | допустимая продолжи- | за каждый час, превышающий (суммарно за |  |
| отопление в течение отопительного | тельность перерыва отоп- | расчетный период) допустимую продолжитель- |  |
| периода | ления: | ность перерыва отопления размер ежемесячной |  |
|  | а) не более 24 часов | платы снижается на 0,15% от размера платы, |  |
|  | определенной исходя из показаний приборов |  |
|  | (суммарно) в течение од- |  |
|  | учета, или при определении платы исходя из |  |
|  | ного месяца; | нормативов потребления коммунальных услуг с |  |
|  | б) не более 16 часов - при |  |
|  | учетом примечания 1 |  |
|  | температуре воздуха в |  |  |
|  | жилых помещениях от |  |  |
|  | нормативной до 12оС, |  |  |
|  | в) не более 8 часов - при |  |  |
|  | температуре воздуха в |  |  |
|  | жилых помещениях от 12 |  |  |
|  | до 10оС, |  |  |
|  | г) не более 4 часов - при |  |  |
|  | температуре воздуха в |  |  |
|  | жилых помещениях от 10 |  |  |
|  | до 8оС |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 6.2. Обеспечение температуры воз- | отклонение температуры |  |  |
| духа: | воздуха в жилом помеще- | за каждый час отклонения температуры воздуха |  |
| а) в жилых помещениях не ниже + | нии не допускается | в жилом помещении от указанной в настоящем |  |
|  |  |
| 180С (в угловых комнатах +200С), |  | пункте (суммарно за расчетный период) размер |  |
| а в районах с температурой наибо- |  | ежемесячной платы снижается: |  |
| лее холодной пятидневки (обеспе- |  | а) на 0,15% от размера платы, определенной ис- |  |
| ченностью 0,92) минус 31°С и ни- |  |  |
|  | ходя из показаний приборов учета за каждый |  |
| же + 20 (+22)°С |  |  |
|  | градус отклонения температуры; |  |
|  |  |  |
|  |  | б) на 0,15% за каждый градус отклонения |  |

24

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| б) в других помещениях - в соот- |  | температуры при определении платы исходя из |  |
| ветствии с ГОСТ Р 516172000 |  | нормативов потребления |  |
| Допустимое снижение норматив- |  |  |  |
| ной температуры в ночное время |  |  |  |
| суток (от 0 до 5 часов) - не более |  |  |  |
| 3°С |  |  |  |
| Допустимое превышение норма- |  |  |  |
| тивной температуры - не более 4°С |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 6.3. Давление во внутридомовой | отклонение давления бо- | за каждый час (суммарно за расчетный период) |  |
| системе отопления: | лее установленных значе- | периода отклонения установленного давления |  |
| а) с чугунными радиаторами - не | ний не допускается | во внутридомовой системе отопления при дав- |  |
|  | лении, отличающимся от установленного более |  |
| более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) |  |  |
|  | чем на 25%, плата не вносится за каждый день |  |
|  |  |  |
| б) с системами конвекторного и |  | предоставления коммунальной услуги ненадле- |  |
|  | жащего качества (независимо от показаний |  |
| панельного отопления, калорифе- |  |  |
|  | приборов учета) |  |
| рами, а также прочими отопитель- |  |  |
|  |  |  |
| ными приборами - не более 1,0 |  |  |  |
| МПа (10 кгс/кв. см); |  |  |  |
| в) с любыми отопительными при- |  |  |  |
| борами - не менее чем на 0,05 МПа |  |  |  |
| (0,5 кгс/кв. см) выше статического |  |  |  |
| давления, требуемого для постоян- |  |  |  |
| ного заполнения системы отопле- |  |  |  |
| ния теплоносителем |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Примечания:** |  |  |  |

1. В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных комму-нальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитыва-ется исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.
2. Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного обору-дования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и без-опасные условия проживания граждан.
3. Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Управляющая организация | |  |  |  |
| ООО«УК«Акватория» |  |  |  | Собственник |
| Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |
| м.п. | (подпись) | (фамилия, инициалы) | (подпись) | (фамилия, инициалы) |

25

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | **Приложение 5** |
|  |  |  |  |  |  |  | **к договору управления** |
|  |  |  |  |  |  |  | **многоквартирным домом** |
|  |  |  |  |  | **Сведения** | |  |
|  |  | **о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим** | | | | | |
|  |  |  |  | **документам по адресу:** | | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **№№** | **№ квар-** | **Этаж** | **Общая пло-** |  | **Жилая** | **Доля собствен-** | **Наименование и реквизиты до-** |
| **п/п** | **тиры** |  | **щадь квар-** |  | **площадь** | **ника в помеще-** | **кумента, устанавливающего пра-** |
|  | **или жи-** |  | **тиры или** |  | **кварти-** | **нии по право-** | **во собственности (дата и номер** |
|  | **лого по-** |  | **нежилого** |  | **ры** | **устанавливаю-** | **свидетельства о праве собствен-** |
|  | **мещения** |  | **помещения** |  |  | **щему документу** | **ности, или дата сделки с недви-** |
|  | **по экс-** |  | **по эксплика-** |  |  |  | **жимым имуществом до 1998 года** |
|  | **плика-** |  | **ции БТИ** |  |  |  | **на соответствующем документе)** |
|  | **ции БТИ** |  |  |  |  |  |  |
| **1** | **2** | **3** | **4** |  | **5** | **6** | **7** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Управляющая организация | |  |  |  |
| ООО«УК«Акватория» |  |  | Собственник | |
| Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |
| м.п. | (подпись) | (фамилия, инициалы) | (подпись) | (фамилия, инициалы) |

26