

Договор управления Многоквартирным домом

р.п. Нахабино

«01» Апреля 2020 г.

Председатель совета многоквартирного дома Васкецов Виталий Сергеевич от имени собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, го. Красногорск, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д. 70, именуемый в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Акватория», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Романской Любови Михайловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, го. Красногорск, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д. 70 (далее - Многоквартирный дом):

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен Сторонами на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, от «01»Апреля 2020 года.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми и обязательными для всех Собственников в Многоквартирном доме и Управляющей организации. Действие Договора распространяется на всех Собственников и Управляющую организацию.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), Правилами содержания общедомового имущества, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 (далее - Правила содержания общедомового имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации.

1.4. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии от 29.04.2015 № 402 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению Многоквартирными домами.

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

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

1.7. Подписанием Договора Собственники выражают согласие на возможность передачи Управляющей организацией персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей,

предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и данных для оказания услуги по регистрационному учету.

1.8. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми Общим собранием Собственников и Советом Многоквартирного дома, в пределах установленной компетенции.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией, за плату, услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества Собственников, в целях обеспечения надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, содержания и ремонта его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (далее — Общедомовое имущество), а также в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользующимся жилыми помещениями в Многоквартирном доме лицам (членам семей Собственников, гражданам — нанимателям, проживающим по договорам социального найма и членам их семей), а также для осуществления иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

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

2.3. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристики и техническое состояние общедомового имущества на момент заключения договора указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Перечень оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ по управлению Многоквартирным домом указаны в приложении № 3 к настоящему Договору.

2.6. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома указан в приложении № 4 к настоящему Договору. Услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.7. Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией, указан в приложении № 5 к настоящему Договору.

2.8. Форма ежегодного отчета о выполнении договора управления Многоквартирным домом указана в приложении № 6 к настоящему Договору.

2.9. Форма ежемесячного акта выполненных работ, оказанных услуг указана в приложении № 7 к настоящему договору.

2.10. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, указан в разделе 6 настоящего Договора.

2.11. Собственники, а также Совет Многоквартирного дома осуществляют контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

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

2.13. Собственники предоставляют Управляющей организации право осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение,

уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой для Собственников и в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также согласно утвержденному настоящим договором перечню работ и услуг по управлению Многоквартирным домом в пределах установленных тарифов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общедомового имущества надлежащего качества в объеме, установленном настоящим Договором.

3.1.3. Заключать от своего имени в интересах Собственников, договоры с подрядными организациями, согласованными Советом Многоквартирного дома, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда имуществу Собственников, в том числе:

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

3.1.5. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, обращение с твердыми коммунальными отходами с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с ТКО, если иное не принято общим решением собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.6. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.7. Выполнять решения, принятые общим собранием Собственников, относительно обязательств по настоящему Договору.

3.1.8. Выполнять решения Совета Многоквартирного дома, принятые в соответствии с полномочиями Совета Многоквартирного дома и утвержденными решением общего

собрания Собственников.

3.1.9. Осуществлять начисление и прием оплаты от потребителей за содержание и ремонт общедомового имущества, коммунальные и другие услуги, в том числе от нанимателей по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

3.1.10. Обеспечивать 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 незамедлительному устранению - в день поступления заявки. Принимать в установленном законодательством Российской Федерации порядке, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.11. Обеспечивать сохранность годового плана-графика услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества и актов выполненных работ по ним, сведений о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета не менее 3 лет.

3.1.12. Информировать Собственников и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в каждом подъезде Многоквартирного дома и в офисном помещении Управляющей организации, а так же путем размещения такой информации в сети «Интернет» на сайте Управляющей организации и иными способами, утвержденными решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома

3.1.13. В случае нарушения качества предоставления услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести перерасчет в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.14. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ в течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общедомового имущества, выявленные в процессе эксплуатации самостоятельно либо Собственниками.

3.1.15. Обеспечивать потребителей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и офисном помещении Управляющей организации, а также путем размещения такой информации в сети «Интернет» на сайте Управляющей организации.

3.1.16. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов на момент завершения процедуры ввода таких приборов в эксплуатацию.

3.1.17. Для выполнения работ в помещении, принадлежащем Собственнику, согласовывать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за 3 дня до начала проведения работ.

3.1.18. По требованию Собственника обеспечить проведение сверки расчетов за управление, содержание и ремонт общедомового имущества, за предоставление коммунальных услуг, обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов,

пеней).

3.1.19. Обеспечивать свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общедомового имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

3.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общедомовому имуществу, а также помещению(ям) Собственника, причиненного в результате аварийной ситуации.

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.22. Обеспечивать выполнение и ведение учета работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту в Многоквартирном доме и на придомовой территории.

3.1.23. Вести учет обращений (предложений, заявлений, жалоб, претензий) Собственников, рассматривать и принимать необходимые меры, давать ответы в сроки, установленные законодательством Российской Федерации. На обращения, сроки предоставления информации, по которым не определены законодательством, ответы предоставляются в течение 30 дней.

3.1.24. По обращению в письменной форме Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов Собственников помещений в Многоквартирном доме, Управляющая организация осуществляет мероприятия, необходимые для проведения общего собрания Собственников, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомляет о проведении этого общего собрания каждого Собственника в установленном действующим законодательством порядке, а также оформляет необходимые документы по результатам проведения общего собрания и обеспечивает их доведение до сведения Собственников в порядке, установленном частью 3 статьи 46 ЖК РФ.

3.1.25. Обеспечивать доставку Собственнику платежного документа по оплате за жилищно-коммунальные услуги не позднее 1-го числа месяца включительно, следующего за расчетным, путем опускания платежного документа в почтовый ящик Собственника, а также иным способом утвержденным решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.26. Начислять и выставять к уплате в платежных документах Собственникам помещений в Многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения председателю Совета Многоквартирного дома в размере и на условиях, установленных общим собранием Собственников помещений, а также ежемесячно выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства председателю Совета Многоквартирного дома, путем перечисления денежных средств по реквизитам, предоставленным председателем Совета Многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством, за исключением пункта 3.1.3.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в случаях, установленных законом или настоящим Договором.

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

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомового оборудования (стояков, воздуховодов и т.д.), для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к Собственникам, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.6. Вводить ограничения потребления и(или) приостановление оказания коммунальных услуг в случае неоплаты Собственником платежей по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.7. Выдавать предписания о прекращении использования Собственником электробытовых приборов, мощность которых в отдельности или суммарно превышает 15 кВт.

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

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

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

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

а) на основании заявления Собственника, но не менее количества официально зарегистрированных лиц (за исключением периодов временного отсутствия);

б) на основании данных, установленных компетентными органами или судом;

в) иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.12. Заключать от своего имени в интересах Собственников помещений при согласовании всех условий решением Общего собрания Собственников жилья Многоквартирного дома договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно, договоры аренды: подвальных помещений; помещений относящихся к общедомовому имуществу; крыши и фасада Многоквартирного дома; договоры использования части земельного участка; договоры на установку и эксплуатацию телекоммуникационного оборудования (точек коллективного доступа); договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности,

возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов Собственников помещений в Многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.

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

3.3 Собственник обязан:

3.3.1 Выполнять условия настоящего договора, решения общего собрания Собственников Многоквартирного дома.

3.3.2 Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества в размере, определенном настоящим Договором, коммунальные услуги, использованные на занимаемое помещение и общедомовые нужды по установленным тарифам и определенном объеме, а также если выполнение их вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью Собственников и пользователей

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

3.3.4 Использовать помещения, в соответствии с их назначением и с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

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

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

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

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

3.3.10 Производить перепланировку и переоборудование помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

3.3.13 Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.14 Соблюдать инструкции при проведении работ по системам вентиляции и кондиционирования (приложение № 9 к Договору), а также при проведении работ по системам

автоматической противопожарной сигнализации и порядок приема их в эксплуатацию (приложение № 10 к Договору).

3.3.15 Обеспечить заселение и проживание в помещении Собственника арендаторов на законных основаниях, то есть предоставить Управляющей организации выписку из единого государственного реестра недвижимости и договор аренды.

3.3.16 Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомового оборудования (стояков, воздуховодов и т.д.), для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.3.17 При обнаружении неисправностей и аварий, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в Управляющую организацию или аварийно-техническую службу, а при возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей и аварий.

3.3.18 Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию и или в иную службу, указанную Управляющей организацией, при обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, нарушения целостности их пломб.

3.3.19 Самостоятельно организовывать и осуществлять вывоз принадлежащих Собственнику строительных отходов.

3.3.20 Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общедомового имущества в Доме, а также за коммунальные услуги возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении.

3.3.21 Собственник нежилого помещения в Многоквартирном доме обязан:

а) представлять Управляющей организации информацию о принятом порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому Собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг;

б) сообщать Управляющей организации данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно;

в) предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение;

г) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

3.4 Собственник вправе:

3.4.1. Принимать участие в проведении Общих собраний, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в Совет Многоквартирного дома.

3.4.2. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов Собственников помещений в Многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию для организации проведения общего собрания. В обращении должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня общего собрания, в том числе о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения Управляющей организацией.

3.4.3. Передавать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета в Управляющую организацию или уполномоченному ей лицу в период с 10-го по 20-е число текущего месяца одним из способов, указанных в платежном документе. Показания приборов учета, переданные в иные сроки, применяются к расчету в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении условий Договора (Приложение № 6 к данному Договору) не позже окончания второго квартала года, следующего за отчетным годом, путем размещения на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.4.5. Получать по запросу от Управляющей организации ежемесячный акт выполненных работ, оказанных услуг, утвержденных приложением №7 к настоящему Договору.

3.4.6. Получать в установленных настоящим Договором объемах надлежащие услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.4.7. Участвовать в мероприятиях по контролю за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, совместно с Советом Многоквартирного дома.

3.4.8. Обращаться в Управляющую организацию, в письменной форме, для получения от Управляющей организации копии настоящего Договора, с приложениями к нему, за исключением приложения № 8 к Договору (Реестр Собственников помещений, заключивших договор управления Многоквартирным домом).

3.4.9. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственником к уплате размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставление коммунальных услуг, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за жилищно-коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества оказываемых услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставления коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.5.1. Собственник не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность одновременного подключения которых превышает 15 кВт;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения

Управляющей организации;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) 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;

е) производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов;

ж) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

з) осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей организацией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

и) создавать повышенный шум в помещениях и местах общего пользования;

к) загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

4.1. Размер платы (тариф) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома определяется общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.2. При одностороннем повышении стоимости обслуживания Управляющей организацией на коммунальные услуги, Договор управления считается расторгнутым по решению общего собрания Собственников с даты одностороннего повышения стоимости обслуживания.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается согласно решению общего собрания Собственников для потребителей соразмерно стоимости работ, услуг, установленных в Перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме (приложение № 4 к Договору).

4.4. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату, по взаимному соглашению, исходя из расценок (прейскуранта) определяемых Управляющей организацией по согласованию с Собственниками.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 154 ЖК РФ) для каждого потребителя определяется ежемесячно исходя из размера платы и доли каждого Собственника в

праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

4.6. Потребитель оплачивает выполненные работы и оказанные услуги 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, принятые по актам выполненных работ, составленным в порядке, установленном пунктом 4.21 настоящего Договора.

4.7. Размер платы за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполненные некачественно или не в полном объеме, при этом не повлекшие существенного вреда общему имуществу Многоквартирного дома, подлежит соразмерному уменьшению, определяемому согласно порядку перерасчета предусмотренного пунктом 10 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08. 2006 № 491, с учетом требований пунктов 3, 4, 5 ст. 24, ст. 28 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». В случае невозможности проведения перерасчета размера платы в вышеуказанном порядке, такой перерасчет осуществляется в соответствии с пунктом 5 ст. 28 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

4.8. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 3.1.4 настоящего Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в Доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий ее перерасчета и изменения (уменьшения).

4.10. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, оплачивается потребителями в размере, не превышающем объема коммунальной услуги, рассчитанной исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

4.11. Общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, может быть принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.12. В случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, Управляющая организация оплачивает за счет собственных средств.

4.13. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями и Управляющей организацией путем составления акта, с учетом требований, предусмотренных пунктами 109 – 113 Правил предоставления коммунальных услуг.

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

4.15. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг соответствующими уполномоченными органами, заключение дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в настоящий Договор не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие.

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

4.17. Срок внесения платежа устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом потребители имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего имущества) Дома и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока ее внесения или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) Дома и коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

4.18. Неиспользование потребителями принадлежащих им жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.19. Начало периода возникновения бремени содержания жилого помещения устанавливается с момента перехода права пользования помещением к Собственнику помещения, а именно с момента подписания акта приема-передачи помещения в Доме, либо иного документа (в том числе договора, соглашения), свидетельствующего о переходе права пользования, а также с момента вступления в силу закона, нормативного акта, решения суда.

4.20. Ежемесячно не позднее 2 – го числа следующего за истекшим месяцем, а также по окончании года с даты вступления настоящего Договора в силу сторонами составляется акт выполненных работ (оказанных услуг) по текущему ремонту и содержанию общего имущества в доме (приложение №7). От лица Собственников данный акт подписывает председатель Совета Многоквартирного дома либо по его поручению член совета Многоквартирного дома. В случае невыполнения отдельных видов работ Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08. 2006 № 491.

4.21. Для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для потребителей, Управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ, содержащиеся в Перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме (приложение № 4 к Договору).

4.22. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми услугами и работами по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг),

стоимость таких работ (услуг), по согласованию с Советом Многоквартирного дома, может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в полном размере.

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

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

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

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

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

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

5.5. В течение 30 рабочих дней с момента получения от Управляющей организации измененного Перечня работ Собственники на общем собрании Собственников рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их, либо направляют в адрес Управляющей организации возражения и предложения по их корректировке.

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

5.7. Решение общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленное протоколом общего собрания Собственников, является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг. Выписка из протокола общего собрания Собственников, направленная Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Многоквартирным домом осуществляется Собственниками и обеспечивается:

- предоставлением Управляющей организацией ежегодного отчета Собственникам об исполнении обязательств по управлению Многоквартирным домом не позже окончания второго квартала календарного года, следующего за отчетным;
- раскрытием информации Управляющей организацией о деятельности по управлению

Многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления Многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731;

- приемом и рассмотрением заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме;
- обеспечением участия Совета Многоквартирного дома и Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке. Услуги, работы выполненные некачественно или не в полном объеме, подлежат соразмерному уменьшению, определяемому согласно порядку перерасчета предусмотренного пунктом 10 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08. 2006 № 491

6.2. Собственники вправе потребовать ознакомления с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по Договору обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Несвоевременное внесение потребителями платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества и коммунальные услуги влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

7.3. Собственник, не обеспечивший допуск в принадлежащее ему помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

7.4. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу

Собственникам (нанимателям, членам их семей), имуществу Управляющей организации, вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем, нарушения правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в Многоквартирном доме, других правил установленных законодательством и Управляющей организацией, а также за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире (помещении) Собственника.

7.5. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества предусмотрены Законом или настоящим Договором, но не выполнены (не надлежаще выполнены) Управляющей организацией, суммы штрафа оплачиваются Управляющей организацией из собственных средств.

7.6. В случае наложения штрафных санкций надзорными и/или административными органами в отношении Управляющей организации за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если предложенные Управляющей организацией Собственникам работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества не были приняты решением общего собрания, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из средств, оплаченных Собственниками за содержание и ремонт общедомового имущества.

7.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества, а также предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (нанимателя, членов их семей). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

8. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора

8.1. Собственники помещений в Многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

8.2. Договор составляется в двух экземплярах и подписывается с каждым Собственником, если иное не принято решением общего собрания Собственников Многоквартирного дома и хранится в Управляющей организации по месту ее нахождения.

8.3. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.4. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на Общем собрании Собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на Общем собрании Собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией, а со стороны Собственников - председателем Совета Многоквартирного дома, либо лицом, уполномоченным Общим собранием Собственников.

Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.5. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению сторон или в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. В решении Собственников о расторжении настоящего Договора должна быть указана дата его расторжения Договора, но не менее чем через два месяца от даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное Общим собранием Собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о досрочном расторжении Договора.

8.7. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, когда неполное внесение Собственниками и нанимателями платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате услуг и работ, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций. Неполным внесением Собственниками и нанимателями платы по настоящему Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

8.8. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников не позднее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых Собственникам. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила Собственников о расторжении Договора, но не ранее даты исключения сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

8.9. При прекращении (расторжении) Договора Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью оказанных услуг и выполненных работ до даты расторжения Договора, перечисляется Управляющей организацией на утвержденный решением Общего собрания счет, а в случае отсутствия такого решения возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

8.10. При исключении сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению Многоквартирными домами, Управляющая организация обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению Многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению Многоквартирным домом у Управляющей организации, выбранной Общим собранием Собственников или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;
- возникновения обязательств по договору управления Многоквартирным домом, заключенному Управляющей организацией с товариществом Собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- государственной регистрации товарищества Собственников жилья, жилищного

кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, выбранного Собственниками для управления Многоквартирным домом решением Общего собрания.

9. Особые условия

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

9.2. Переговоры по спорным вопросам проводятся при участии представителя Управляющей организации или уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров, с указанием принятого по итогам их проведения решения, оформляются письменно.

9.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Каждая из Сторон, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей контрагентами Стороны; отсутствие на рынке нужных для исполнения Договора управления товаров; отсутствие у Стороны необходимых денежных средств; банкротство Стороны.

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

9.6. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на один год и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения Договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

10.4. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре и хранится в офисном помещении Управляющей организации. Все приложения к настоящему Договору являются его

неотъемлемой частью.

11. Приложения

- 11.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;
- 11.2. Приложение № 2 «Акт о техническом состоянии Многоквартирного дома»;
- 11.3. Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме»;
- 11.4. Приложение № 4 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;
- 11.5. Приложение № 5 «Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией»;
- 11.6. Приложение № 6 «Форма ежегодного отчета о выполнении договора управления Многоквартирным домом»;
- 11.7. Приложение № 7 «Акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг»;
- 11.8. Приложение № 8 «Инструкция выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования»;
- 11.9. Приложение № 9 Инструкция выполнения работ по системам автоматической противопожарной сигнализации и порядок приема их в эксплуатацию и противопожарные мероприятия;
- 11.10. Приложение № 10 Перечень дополнительных работ и услуг.

Реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «УК «Акватория»»

Юрид./Факт. адрес: 143430, Московская область, городской округ Красногорск, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д. 44 пом. II

ИНН / КПП 5024113316/ 502401001

р/с 40702810340000006101

в (ПАО) Сбербанк России г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Тел., факс: 8 (495) 566-00-01

Е-mail: aqualenta@gmail.com

Директор

Романская Л..М.

М.П.



Председатель Совета Многоквартирного дома

Состав общего имущества

№ пп	Наименование сведений	Показатели
1.	Адрес многоквартирного дома:	ул. Красноармейская д.70
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	индивидуальный
4.	Год постройки	2015
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	0
6.	Степень фактического износа	0
7.	Год последнего капитального ремонта	нет
8.	Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	нет
9.	Количество этажей	14
10.	Наличие подвала	да
11.	Наличие цокольного этажа	да
12.	Наличие мансарды	нет
13.	Наличие мезонина	нет
14.	Наличие ИТП	да
15.	Количество квартир	156
16.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	130
17.	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	нет
18.	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	нет
19.	Строительный объем	
20.	Площадь:	
а.	многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	14910,10
б.	жилых помещений (общая площадь квартир)	10388,40
в.	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2540,80
г.	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1980,90
21.	Количество лестниц	3
22.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	890,50
23.	Кадастровый номер земельного участка	

Управляющая организация:
ООО «УК «Акватория»

Директор



Романская Л.М.

Председатель Совета многоквартирного дома

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
по ул. Красноармейская, 70

Акт о техническом состоянии многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние объектов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Сплошной	соответствует требованиям
2.	Наружные стены	Облицованный плитной	соответствует требованиям
3.	Перегородки		соответствует требованиям
4.	Перекрытия:		
5.	чердачные	Монолитные железобетонные плиты	соответствует требованиям
6.	подвальные	Монолитные железобетонные плиты	соответствует требованиям
7.	междуэтажные	Монолитные железобетонные плиты	соответствует требованиям
8.	Крыша	Скатная	соответствует требованиям
9.	Полы	Бетонные	соответствует требованиям
10.	Проемы:		
11.	окна	ПВХ	соответствует требованиям
12.	двери	Металл, дерево	соответствует требованиям
13.	Отделка:		
14.	внутренняя	простая	соответствует требованиям
15.	наружная	плитка	соответствует требованиям
16.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
17.	электроплиты		
18.	телефонные сети и оборудование	нет	
19.	Лифт (3 шт.)	пассажирский	соответствует требованиям
20.	вентиляция	Приточно-вытяжная	соответствует требованиям
21.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
a.	электроснабжение	Центральное	соответствует требованиям

b.	холодное водоснабжение	Центральное	соответствует требованиям
c.	горячее водоснабжение	Закрытая с приготовлением воды на ИТП	соответствует требованиям
d.	водоотведение	Центральное	соответствует требованиям
e.	отопление	ИТП	соответствует требованиям
22.	Крыльца	железобетон	соответствует требованиям

Управляющая организация:
ООО «УК «Акватория»

Директор



Романская Л.М.

Председатель Совета многоквартирного
дома



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по содержанию многоквартирного дома, предлагаемый ООО “УК “Акватория”

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года №290 “О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения”.

Кроме того, Управляющая организация оказывает следующие виды работ по управлению и содержанию Многоквартирного дома:

I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр, и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в местах общего пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);
4. Прочистка канализационного лежака;
5. Проверка исправности канализационных вытяжек;
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения в доме.

II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Консервация системы центрального отопления;
2. Ремонт просевших отмосток;
3. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости).

III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Утепление оконных и дверных проемов;
2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей, установленных в местах общего пользования;
3. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях;
4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;
5. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений;
6. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях;
7. Ремонт и укрепление входных дверей.

IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
2. Уплотнение сгонов;

3. Прочистка внутренней канализации;
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
5. Укрепление трубопроводов;
6. Проверка канализационных вытяжек;
7. Мелкий ремонт изоляции;
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях;
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки;
10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

V. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления;
2. Регулировка и наладка вентиляции;
3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления;
4. Уборка лифтов;
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерных оборудований;
6. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений;
7. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках;

Виды работ:

1. Содержание мест (помещений) общего пользования:

- 1.1 Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа;
- 1.2 Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа;
- 1.3 Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования;
- 1.4 Дератизация по мере необходимости;
- 1.5 Дезинсекция по мере необходимости.

2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- 2.1. Подметание земельного участка в летний период в дни с сильными осадками 1 раз в сутки;
- 2.2. Подметание земельного участка в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см 1 раз в сутки;
- 2.3. Уборка мусора с газона: - листья, сучья, мусор 1 раз в сутки, случайный мусор 1 раз в сутки.
- 2.4. Очистка урн 1 раз в сутки;
- 2.5. Уборка мусора на контейнерных площадках 1 раз в сутки;
- 2.6. Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада;
- 2.7. Сдвигка снега при снегопаде 3 раза в сутки;
- 2.8. Подметание снега при снегопаде 2 раза в сутки;
- 2.9. Полив газонов по мере необходимости;
- 2.10. Стрижка газонов по мере необходимости;
- 2.11. Ликвидация наледи в дни гололеда.

3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации:

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования по мере необходимости;
- 3.2. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов по мере необходимости.

4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт:

- 4.1. Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения 2 раза в год. Технический этаж и подвалы, ежедневно;
- 4.2. Прочистка канализационного лежака 1 раз в 3 месяца;
- 4.3. Проверка исправности канализационных вытяжек 2 раза в год;
- 4.4. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции 2 раза в год;
- 4.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 2 раза в год;
- 4.6. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах 2 раза в год;
- 4.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках 1 раз в месяц;

Приложение № 3.1.
к договору управления
многоквартирным домом
по ул. Красноармейская, 70

Периодичность работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

№	Наименование работ	Периодичность
I.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, и протирка их влажной шваброй.	До 2 этажа - 1 раз в день После 2го этаже - 1 раз в неделю
II.	Услуги вывоза и захоронения бытовых отходов и крупногабаритного мусора	
2.	Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов.	Ежедневно
III.	Содержание придомовой территории	
3.	Механизированная уборка территории в зимний период. Уборка территории в летний период.	Ежедневно
IV.	Устранение аварий и выполнение заявок населения	
4.	Устранение аварий в системах: водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения.	В течение суток
V.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
5.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок, устранение засоров ливневой канализации, проверка состояния крепления водосточных труб, расконсервирование и ремонт поливочной системы, замена запорной и регулирующей арматуры, замена сальных радиаторов при течи, уплотнение соединений, ликвидация засоров.	1 раз в год по графику
6.	Ремонт, расконсервирование и консервация системы центрального отопления.	1 раз в год
7.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей. Восстановление крылец, ступеней и площадок.	По заявкам
8.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов. Заделка и расшивка стыков швов, трещин. Восстановление облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей. Смена отдельных венцов элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов. Постановка на раствор отдельных выпавших камней. Все виды работ по устранению неисправностей кровель из штучных	1 раз в год

	материалов (кроме полного замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр. места проходов через кровлю. Укрепление, замена парапетных решеток, ограждений крыш, устройство заземления, анкерov.	
9.	Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электрических устройств.	Ежедневно
10.	Замена неисправных участков электрической сети здания, осмотр изоляции проводов, распаечных коробок, паяк кабелей и проводов, поврежденных участков линий электропитания, прокладка электротехнических труб с затягиванием проводов в местах общего пользования. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей водораспределительных устройств, щитов, проверка изоляции электропроводов, замена отдельных деталей. Восстановление цепей заземления.	В соответствии с нормативами
11.	Техническое обслуживание пожарной сигнализации в соответствии с нормативами дымоудаления.	В соответствии с нормативами
VI.	Административно-управленческие услуги	
12.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.	В соответствии с нормативами
13.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями. Осуществление контроля качества выполненных работ.	По мере необходимости
14.	Заключение посреднических договоров с ресурсоснабжающими организациями.	По мере необходимости
15.	Начисление и сбор платы за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг.	Ежемесячно
16.	Осуществление контроля качества коммунальных услуг.	Ежемесячно
17.	Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.	При обращениях
VII.	Содержание лифтового хозяйства	
18.	Техническое обслуживание и содержание лифтов.	Ежемесячно
VIII.	Прочие услуги	
19.	Дератизация.	По необходимости

Управляющая организация:
ООО «УК «Акватория»

Директор управляющей
компании «Акватория»
Романская Л.М.



Председатель Совета
многоквартирного дома

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
по ул. Красноармейская, 70

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

№ п/п	РАСХОДЫ	Стоимость в расчете на 1 кв. м в месяц, руб.
1.	Расходы на содержание домохозяйства	11.23
1.1.	Расходы эксплуатационных организаций по содержанию и ремонту жилищного фонда	10.76
1.1.1.	расходы на санитарное содержание	2.64
1.1.2.	расходы на техническое обслуживание	8.12
1.2.	Прочие расходы по эксплуатации и содержанию жилищного фонда	0.47
1.2.1.	аварийно-техническое обслуживание	0.31
1.2.2.	дератизация	0.13
1.2.3.	дезинсекция	0.03
2.	Расходы по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда	10.29
2.1.	ТО систем пожарной сигнализации	1.16
2.2.	техническое обслуживание вентиляционных каналов	0.79
2.3.	обслуживание лифтов и систем диспетчерского контроля лифтов	4.90
2.4.	страхование лифтов	0.09
2.5.	техническое освидетельствование лифтов	0.71
2.6.	текущий ремонт	2.64
3.	Прочие расходы	10.48
3.1.	Расходы по услугам банка	0.36
3.1.1.	услуги банка	0.36
3.1.2.	Расходы на услуги ООО "МосОблЕИРЦ"	1.04
3.1.3.	расходы на услуги ООО "МосОблЕИРЦ"	1.04
3.2.	Расходы на управление	9.08
3.2.1.	расходы по оплате услуг специалистов ООО "УК "Акватория"	5.58
3.2.2.	прочие расходы (услуги связи, программные продукты и их сопровождение, канцелярские расходы и т.д.)	1.00
3.2.3.	Расходы по оплате вознаграждения председателя Совета дома	2.50
3.2.4.	расходы по оплате вознаграждения председателя Совета дома	2.50
	ВСЕГО РАСХОДОВ с учетом НДС	32.00
	ИТОГО стоимость обслуживания 1 кв.м в месяц	32.00
	Ставка платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, руб. за 1 кв. м в месяц	32.00

Директор _____

М.П.



Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией

По настоящему Договору Управляющая организация обеспечивает потребителям предоставление следующих коммунальных услуг:

Наименование коммунальной услуги	Основные требования и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги
1. Холодное водоснабжение	1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*). 2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01). Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается. 3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); Отклонение давления не допускается.
2. Горячее водоснабжение	1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании

	(СанПиН 2.1.4.2496-09). 2. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в до 00.00 часов) - не дневное время (с 5.00 более чем на 3 °С. 3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается. 4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см). Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается.
3. Водоотведение	1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов(суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии).
4. Электроснабжение	1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания. 2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании(ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92). Отклонение напряжения и(или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом

	регулировании не допускается.
5. Отопление	1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов(суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12 °C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10 °C. 2. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях- не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки(обеспеченностью0,92) -31 °C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °C (в угловых комнатах - +22 °C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании(ГОСТ Р 51617-2000). Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается. 2. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем. Отклонение давления во внутридомовой системе отопления от

	установленных значений не допускается.
6. Обращение с твердыми коммунальными отходами	в холодное время года (при среднесуточной температуре 5 °С и ниже) — не реже одного раза в трое суток; в теплое время года (при среднесуточной температуре выше 5 °С) — не реже одного раза в сутки (ежедневный вывоз ТКО). Допустимое отклонение сроков — не более: 72 часа (суммарно) в течение одного месяца; 48 часов одновременно при среднесуточной температуре воздуха 5 °С и ниже; 24 часа одновременно при среднесуточной температуре воздуха выше 5 °С.

1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством РФ.

2. Порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации.

Управляющая организация:
ООО «УК «Акватория»

Председатель Совета многоквартирного дома

Директор



Романская Л.М.

[Redacted signature]

Приложение № 6 к договору управления Многоквартирным домом по улице Красноармейская 70

ФОРМА ОТЧЕТА

Управляющей компании ООО "УК" "Акватория" перед собственниками

многоквартирного дома по адресу:

Адрес МКД: Московская область, Красногорский район, п. Нахабино, ул. Красноармейская, д.70

выполненным услугам/работам по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и
доставленным коммунальным и иным услугам

1. Технические характеристики дома:

Общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий	10388,4
Общая площадь нежилых помещений	2540,8
Количество подъездов	3
Количество этажей	15
Количество лифтов	6
Количество квартир	156

**2. Сведения о начислениях, поступлениях и задолженности за жилищные услуги
(содержание и ремонт общего имущества МКД) с 01 марта 2020 г. по 31 декабря 2020 г.**

№ п/п	Наименование показателя	Сумма (руб.)
1	2	3
1.	Долг жителей перед УК по оплате за содержание и ремонт общего имущества МКД на 01.01.20__ г.	0,00
2.	Начисления жителям за содержание и ремонт общего имущества МКД за период 01.01.2018 г. по 31.12.20__ г.	0,00
3.	Оплачено жителями за содержание и ремонт общего имущества МКД за период 01.01.20__ г. по 31.12.20__ г.	0,00
4.	Долг жителей перед УК по оплате за содержание и ремонт общего имущества МКД на 31.12.20__ г.	0,00

**3. Сведения о начислениях, поступлениях и задолженности за коммунальные услуги (КУ)
с 01 января 20__ г. по 31 декабря 20__ г.**

№ п/п	Наименование показателя	Сумма (руб.)
1	2	3
Холодное водоснабжение		
1.	Долг жителей перед УК по оплате КУ - за холодное водоснабжение на 01.01.20__ г.	0,00
2.	Начисления жителям за КУ - холодное водоснабжение за период 01.01.20__ г. по 31.12.20__ г.	0,00
3.	Оплачено жителями за КУ - холодное водоснабжение за период 01.01.20__ г. по 31.12.20__ г.	0,00
4.	Долг жителей перед УК по оплате КУ - за холодное водоснабжение на 31.12.20__ г.	0,00
Водоотведение		
1.	Долг жителей перед УК по оплате КУ - водоотведение на 01.01.20__ г.	0,00
2.	Начисления жителям за КУ - водоотведение за период 01.01.20__ г. по 31.12.20__ г.	0,00
3.	Оплачено жителями за КУ - водоотведение за период 01.01.20__ г. по 31.12.20__ г.	0,00
4.	Долг жителей перед УК по оплате КУ - водоотведение на 31.12.20__ г.	0,00
Тепловая энергия		
1.	Долг жителей перед УК по оплате КУ - тепловая энергия на 01.01.20__ г.	0,00
2.	Начисления жителям за КУ - тепловая энергия за период 01.01.20__ г. по 31.12.20__ г.	0,00
3.	Оплачено жителями за КУ - тепловая энергия за период 01.01.20__ г. по 31.12.20__ г.	0,00
4.	Долг жителей перед УК по оплате КУ - тепловая энергия на 31.12.20__ г.	0,00

Электроэнергия на ОДН		
1.	Долг жителей перед УК по оплате КУ - электроэнергия на ОДН на 01.01.20__ г.	0,00
2.	Начисления жителям за КУ - электроэнергия на ОДН за период 01.01.20__ г. по 31.12.20__ г.	0,00
3.	Оплачено жителями за КУ - электроэнергия на ОДН за период 01.01.20__ г. по 31.12.20__ г.	0,00
4.	Долг жителей перед УК по оплате КУ - электроэнергия на ОДН на 31.12.20__ г.	0,00

4. РАСХОДЫ И ДОХОДЫ ЗА ПЕРИОД С 01.01.20__ г. по 31.12.20__ г.

Адрес МКД: ул. Красноармейская, д.70

11151.3 кв.м.

№ п/п	РАСХОДЫ	Сумма (руб.)
1.	Расходы на содержание домохозяйства	0,00
1.1	Расходы эксплуатационных организаций по содержанию и ремонту жилого фонда	0,00
1.1.1.	Расходы на санитарное содержание	0,00
1.1.2	Расходы на техническое обслуживание	0,00
1.2	Прочие расходы по эксплуатации и содержанию жилого фонда	0,00
1.2.1	Аварийно-техническое обслуживание	0,00
1.2.2	Дератизация и дезинсекция	0,00
2.	Расходы по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда	0,00
2.1.	ТО систем пожарной сигнализации	0,00
2.2.	Техническое обслуживание вентканалов и дымоходов	0,00
2.3.	Техническое обслуживание лифтов и систем диспетчерского контроля	0,00
2.4.	Страхование лифтов	0,00
2.5.	Техническое освидетельствование лифтов	0,00
2.6.	Текущий ремонт	0,00
3.	Прочие расходы	0,00
3.1	Расходы по услугам банка	0,00
3.2	Услуги банка	0,00
3.3	Расходы по услугам ООО"МособлЕИРЦ"	0,00
3.4	услуги ООО"МособлЕИРЦ"	0,00
3.2	Расходы на управление	0,00
3.2.1	Расходы по оплате услуг специалистов, налоги и сборы	0,00
3.2.2	Информационные услуги, интернет, обслуживание сайта, программные продукты, обслуживание компьютерных программ, аренда офиса, канцелярия, услуги связи, юрид.услуги.	0,00
3.3	Расходы по оплате вознаграждения Совета дома	0,00
3.4	вознаграждение Совета дома	0,00
	ВСЕГО РАСХОДОВ С УЧЕТОМ НДС	0,00

№ п/п	ДОХОДЫ	Сумма (руб.)
1.	Начислено жителям за содержание и ремонт общего имущества МКД	0,00
2.	Оплата услуг по обеспечению доступа к оборудованию МКД	0,00
	ВСЕГО ДОХОДОВ	0,00

Директор
ООО "УК "Акватория"



Л.М. Романская

Приложение № 7
к договору управления
многоквартирным домом
по ул. Красноармейская, 70

ООО "УК" Акватория"

Председатель Совета дома:

Директор  /Л.М.Романская/



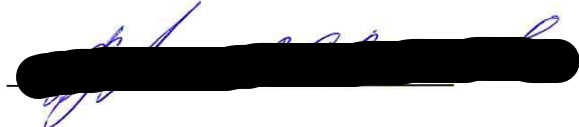
АКТ
Выполненных работ за _____ 2020г.
(форма)

№	Наименование работ	Качество выполненных работ	Сумма руб.	Замечания по выполненным работам
	Уборка			
1	Уборка территории			
2	Уборка подъездов			
	Техническое обслуживание дома			
3	Техническое обслуживание систем пожарной сигнализации			
4	Техническое обслуживание вентиляционных каналов			
5	Обслуживание лифтов и систем диспетчерского контроля лифтов			
6	Обеспечение заявки по диспетчерской службе			
7	Отработка текущих заявок			
8	Отработка Аварийных заявок			
9	Техническое обслуживание ИТП			
	Дополнительные работы (услуги)			
10	Обслуживание системы контроля доступа			
11	Обслуживание системы видеонаблюдение			
12	Обслуживание системы домофон			
13	Оказание услуги консьерж			

Сдал: ООО "УК" Акватория"

Принял:

Директор  /Л.М.Романская/



М.П.

Инструкция выполнения работ по системам вентиляции и
кондиционирования

1. Вентиляционные шахты относятся к общедомовому имуществу всех собственников Помещений в многоквартирном доме. Категорически запрещается изменение конфигураций вентиляционных шахт, в том числе их частичных и/или полный демонтаж и нарушение работоспособности системы общедомовой вентиляции. Все изменения в вентиляционных шахтах, произведенные собственником жилого или нежилого Помещения должны быть устранены за его счет и по первому требованию управляющей организации.

2. Фасад многоквартирного дома является общедомовым имуществом всех собственников Помещений в многоквартирном доме. Категорически запрещается установка/монтаж бытовых кондиционеров на фасаде здания до принятия соответствующего решения на общем собрании собственников Помещений в многоквартирном доме. После принятия общим собранием собственником Помещений в многоквартирном доме решения, разрешающего установку бытовых кондиционеров на фасаде здания, собственнику до начала работ необходимо выполнить следующие мероприятия:

- а) место установки внешнего блока кондиционера должно быть согласовано в управляющей организации с целью сохранения архитектурного облика дома в одном створе;
- б) перед началом работ необходимо предоставить на согласование в управляющую организацию проектное решение по креплению внешнего блока кондиционера на фасаде исключающее его повреждение, в том числе повреждение облицовочной плитки и утеплителя, а также протечку утеплителя;
- в) конденсат, образующийся в результате работы бытовых кондиционеров, направлять в хозяйственно-бытовую (фекальную) канализацию

В случае нарушения установленного порядка, в том числе в случае повреждения фасада, все расходы на его восстановление подлежат оплате собственником Помещения, допустившим нарушение.

Внешние блоки кондиционеров, установленные с нарушением технологии, подлежат демонтажу по решению председателя Совета многоквартирного дома.

По завершении работ собственник Помещения должен предоставить в управляющую организацию акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы внутренних блоков.

Управляющая организация:
ООО «УК «Акватория»

Директор



Романская Л.М.

Председатель Совета многоквартирного
дома

Инструкция выполнения работ по системам автоматической противопожарной
сигнализации и порядок приема их в эксплуатацию и противопожарные
мероприятия

1. Все квартиры и нежилые помещения в многоквартирном доме оборудованы адресно-аналоговой автоматической пожарной сигнализацией с выводом сигнала тревоги (пожара) в диспетчерскую (помещение консьержа в первой секции на 1 этаже).
2. При производстве ремонтно-отделочных работ категорически запрещается полный демонтаж датчиков пожарной сигнализации.
3. В случае демонтажа датчиков пожарной сигнализации в процессе производства ремонтно-отделочных работ они должны быть восстановлены за счет средств собственника соответствующего Помещения.
4. По факту завершения ремонтно-отделочных работ собственник Помещения обязан предъявить управляющей организации работоспособный датчик пожарной сигнализации и сдать в эксплуатацию систему автоматической пожарной сигнализации нежилого помещения/квартиры.
5. До принятия в эксплуатацию системы автоматической пожарной сигнализации нежилого помещения/квартиры ответственность за ее неправильное функционирование лежит на собственнике соответствующего Помещения в многоквартирном доме.

Противопожарные мероприятия

Во всех квартирах жилой части здания должна быть предусмотрена установка на хозяйственно-питьевом водопроводе специальных кранов для внутриквартирного пожаротушения с поливочными шлангами длиной, обеспечивающей подачу воды в наиболее удаленную точку квартиры.

Управляющая организация:
ООО «УК «Акватория»

Директор



Романская Л.М.

Председатель Совета многоквартирного
дома

**Перечень дополнительных работ и услуг, оказываемых собственникам
Многоквартирного дома.**

№ п/п	Наименование	Объем	Стоимость, руб.
1.	Обслуживание системы контроля доступа	одно подвальное помещение	50
2.	Обслуживание системы видеонаблюдение	один кв. м. (кроме подвальных помещений и кладовок на этажах)	1
3.	Обслуживание системы домофон	одно помещение (кроме подвальных помещений и кладовок на этажах)	40
4.	Услуга консьерж	один кв. м.	6

Директор _____ Л.М. Романская/

М.П.

