

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Московская обл., Красногорский р-н, п.Нахабино

«01» октября 2011г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Акватория», ОГРН № 1105024004326, ИНН 5024113316, КПП 502401001, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Качалина Станислава Викторовича, действующего на основании Устава от 23.06.2010г., с одной стороны и Администрация городского поселения Нахабино Красногорского муниципального района Московской области, в лице Главы городского поселения Нахабино Куприянова Владимира Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее Стороны, в соответствии с протоколом комиссии от «31» августа 2011 года по результату проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### Общие положения.

1. Настоящий Договор заключен на основании проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в соответствии с протоколом комиссии от 31 августа 2011 года.

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

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 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 проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений 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 и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, Красногорский район. п. Нахабино ул., **Красноармейская, д. 35** предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние, характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. Адрес многоквартирного дома: М.О.Красногорский р-он, г.п.Нахабино, ул.Красноармейская, дом №35;
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) - нет данных;
3. Серия, тип постройки: нет данных
4. Год постройки - 1953г.;
5. Степень износа по данным государственного технического учета - 15%;
6. Степень фактического износа - нет данных;
7. Год последнего капитального ремонта: нет данных;
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет;
9. Количество этажей -2;
10. Наличие подвала - нет данных;
11. Тех.этаж - нет данных;
12. Площадь нежилых помещений- нет данных;
13. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет;
14. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - нет;
15. Строительный объем - 3707,0 куб. м;
16. Площадь:
  - а) многоквартирного дома - 790,8 кв. м;
  - б) общая жилых помещений - 474,9 кв. м;
  - в) общая жилая площадь - 499,9 кв.м;

17. Количество лестниц – 1;
18. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – отсутствует;
19. Уборочная площадь общих коридоров – нет данных;
20. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 300,2;
21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – нет;
22. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) нет.

## 2. Права и обязанности сторон.

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника 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 по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного

отопления).

2.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работ домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, определенные по результатам открытого конкурса Договора, (ненужное зачеркнуть).

2.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также 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. 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.

2.1.6. 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.

2.1.7. 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.

2.1.8. 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.

2.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.10. 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.

2.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее Управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в

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

2.1.12. 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.

2.1.13. 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.

2.1.14. 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, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.15. 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 расчетном периоде.

2.1.16. 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.

2.1.17. 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.

2.1.18. 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.

2.1.19. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.

2.1.20. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указаний на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.21. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.22. 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.

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

2.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.25. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт.

2.1.26. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить 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).

2.1.27. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в 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, 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 содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанному в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных недостатков в установленные сроки, информация о привлеченных средствах на капитальный ремонт и расходованию.

2.1.28. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещений Собственника.

2.1.29. Не распространять информацию, касающуюся Собственника (передать ее иным лицам, организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.30. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.31. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документальную информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.32. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений на использование общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на территории многоквартирного дома, управляющей организацией, после вычета установленных законодательством соответствующих налоговых сумм (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых по настоящему Договору.

2.1.33. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника.

2.1.34. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов на производство 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.

2.1.35. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организацией, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одним из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в данном доме.

## 2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 3.4 настоящего Договора.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных собственников помещений и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложение к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого общего собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направлять Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

2.2.5. Заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и помещений многоэтажных зданий.  
2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме несут следующие обязанности:  
2.3.1. Своими силами и за свой счет обеспечивать надлежащее состояние помещений в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий, предоставлять Управляющей организации сведения о находящихся в них помещениях.  
2.3.2. При использовании помещений в многоквартирном доме обеспечивать надлежащее состояние помещений и помещений многоэтажных зданий, предоставлять Управляющей организации сведения о находящихся в них помещениях.  
2.3.3. Собственники помещений в многоквартирном доме несут следующие обязанности:  
а) не нарушать целостность, прочность, состояние и функциональное предназначение помещений в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий;  
б) не использовать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий для размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
в) не нарушать целостность, прочность, состояние и функциональное предназначение помещений в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий;  
г) не использовать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий для размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
д) не использовать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий для размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
е) не использовать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий для размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
ж) не допускать размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
з) не использовать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий для размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
и) не загромождать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий;  
к) не создавать помехи для использования помещений в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий;  
л) информировать Управляющую организацию о планируемых работах по ремонту помещений в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий.  
2.3.4. При использовании помещений в многоквартирном доме обеспечивать надлежащее состояние помещений и помещений многоэтажных зданий, предоставлять Управляющей организации сведения о находящихся в них помещениях.  
2.3.5. При использовании помещений в многоквартирном доме обеспечивать надлежащее состояние помещений и помещений многоэтажных зданий, предоставлять Управляющей организации сведения о находящихся в них помещениях.  
2.3.6. Собственники помещений в многоквартирном доме несут следующие обязанности:  
а) не нарушать целостность, прочность, состояние и функциональное предназначение помещений в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий;  
б) не использовать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий для размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
в) не нарушать целостность, прочность, состояние и функциональное предназначение помещений в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий;  
г) не использовать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий для размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
д) не использовать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий для размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
е) не использовать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий для размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
ж) не допускать размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
з) не использовать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий для размещения объектов, размещение которых запрещено законодательством Российской Федерации;  
и) не загромождать помещения в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий;  
к) не создавать помехи для использования помещений в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий;  
л) информировать Управляющую организацию о планируемых работах по ремонту помещений в многоквартирном доме и помещений многоэтажных зданий.  
2.3.7. Собственники помещений в многоквартирном доме несут следующие обязанности:

дейс 2.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за  
и форжилье помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным законным пользователям)  
явленпомещений многоквартирного дома.

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

и раб 2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех  
азанпользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников  
ендатомещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно  
азанпредставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц,  
емонтопользующихся его помещением (ями).

2.3.2. При не использовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей  
дникаорганизации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые  
омещмогут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

щам, а) не производить перенос инженерных сетей;  
закон б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины  
юшностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети,  
цимиисполнительные секции приборов отопления;

говору в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов,  
ментае. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов,  
та обрходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

шениетеовой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

х реш д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче  
о решомещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без  
я на ргласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к  
ственнрче общего имущества многоквартирного дома;

в даи з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без  
таковки;

сходов и) не заполняют, мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него  
аступлидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

х раб к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00  
ого обрри производстве ремонтных работ с 9.00 до 19.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и  
ием перепланировке помещения.

йствия 2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать  
илья двоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3  
о в сстоящего Договора.

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

управл о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за  
ния в держание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому  
мещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя  
настоярендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации,  
юрмившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

дан об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно  
нет разоживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для  
настоясчета размера их оплаты;

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

к обл 2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему  
онт омещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных  
едлагаеммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для  
в к немполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а  
е напраотников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в  
отоквартирном доме.

#### 2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 3.12 настоящего Договора.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.27 настоящего Договора.

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

#### 3. Цена договора, размер платы за коммунальные услуги, порядок ее внесения.

3.1. Цена Договора устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилую/нежилому помещению согласно ст. 24 289 ПС РФ и 37, 39 ЖК РФ;

на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации;

3.2. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, согласно тарифу утвержденного *Главой городского поселения Нахабино*;

стоимостью коммунальных ресурсов, согласно тарифа, утвержденного *Главой городского поселения*

*Нахабино*.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, определяется в соответствии с объемами фактического 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 *Главой городского поселения Нахабино* в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за помещение(я) устанавливается согласно тарифа утвержденного *Главой городского поселения Нахабино*

3.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно занимаемому помещению и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Плата за коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 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 получения платежного документа. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

3.6. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

3.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 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.

3.8. Не использование помещения Собственником не является основанием не внесения платы за помещение и за отопление.

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

3.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях 2 и 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.11. 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.

3.12. 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 общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.13. 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.

3.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта **Главы городского поселения Нахабино**.

3.16. 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 его платы.

3.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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 и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

#### **4. Ответственность сторон.**

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

4.2. 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, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании Собственника реального ущерба.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществом собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке установленном законодательством.

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

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

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

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

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

составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.2 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 сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме 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 факта нарушения имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. В течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), члена семьи Собственника (члена семьи нанимателя), подряда, свидетелей (соседей) и других лиц); описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. 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 представителя Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.



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.

## **6. Порядок изменения и прекращения договора.**

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

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

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме 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 чём собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

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

собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

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

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о желании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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 регулирования 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 настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

6.9. Обязательства по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, исполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления

многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

#### 7. Прочее.

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

#### 8. Форс-мажор.

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам 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.

8.2. 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.

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

#### 9. Срок действия договора.

9.1. Договор заключен на 2 года и вступает в действие с «01» октября» 2011г.

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

Приложения:

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на \_\_\_ л.
2. Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме на \_\_\_ л.
3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность\*

#### Реквизиты Сторон.

Администрация городского поселения Нахабино  
Адрес: М.О. Красногорский район, п. Нахабино,  
ул. Советская, д.22.

Управляющая организация  
ООО «УК «Акватория»  
Адрес: 143400, МО, Красногорский р-н,  
п. Нахабино, ул. Чкалова д.7, помещение VII.  
ОГРН №1105024004326,  
ИНН 5024113316,  
КПП 502401001.

Идентификационный номер налогоплательщика: 40702810000100005474  
ИНН 50/01810000000000786 в ФКБ «Альта-банк»  
в г. Красногорске

Глава городского поселения Нахабино

/В.Е. Куприянов/

Директор ООО «УК «Акватория»

/С.В. Качалин/


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

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

(адрес многоквартирного дома)

№ п.п.	Вид работ	Периодичность	Ст-сть на 1 кв.м. общ. площади, руб. в мес.
<b>1</b>	<b>Санитарная уборка</b>		
1.1	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	
1.2	Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно	
1.3	Уборка мест общего пользования внутри здания	2 раза в неделю	
1.4	Уборка придомовой территории	ежедневно	
<b>2</b>	<b>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>		
2.1	<b>Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период</b>		
2.2	Укрепление водосточных труб. колен. воронок. устранение засоров ливневой канализации. проверка состояния и крепления водосточных труб. колен. воронок. проверка состояния. расконсервирования и ремонт поливочной системы. проверка механизмов и открывающихся		
2.3	Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков. Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции на чердаках. контроль за исправным состоянием швов и соединений . несущих и ограждающих конструкций		
2.4	<b>Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.</b>		
2.5	Утепление чердачных перекрытий. трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. бойлеров. ремонт чердачных перекрытий. укрепление и ремонт парапетных ограждений. остекление. замена и закрытие чердачных слуховых окон. входных дверей и		
2.6	Регулировка и испытание систем водоснабжения.		
2.7	Заделка продухов в цоколях и вентиляции на чердаках зданий		
<b>3</b>	<b>Перечень основных работ по текущему ремонту зданий и объектов:</b>	<b>По мере необходимости</b>	
3.1	<b>Фундаменты и стены подвальных помещений:</b>		

3,2	Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.		
3,3	<b>Стены:</b>		
3,4	Заделка трещин, расшивка швов.		
3,5	Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.		
3,6	Постановка на раствор отдельных выпавших камней		
3,7	Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств		
3,8	<b>Перекрытия:</b>		
3,9	Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междублочного заполнения, досчатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки.		
3, 10	<b>Крыши :</b>		
3,11	Все виды работ по устранению неисправностей кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр. места проходов через кровлю, стояков и т.д.		
3,12	Укрепление, замена парапетных решеток, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио и телеантенн и др.		
3,13	<b>Оконные и дверные заполнения.</b>		
3,14	Смена оконных и дверных приборов в местах общего пользования		
3,15	Замена разбитых стекол, стеклоблоков в местах общего пользования		
3,16	<b>Крыльца, фасады, козырьки над входами в дом.</b>		
3,17	Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок		
3,18	Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков		
3,19	Восстановление отдельных элементов крылец.		
3, 20	Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей.		
3,21	<b>Вентиляция, водопровод (внутридомовые системы)</b>		
3,22	Смена запорной и регулирующей арматуры, замена вводов по холодной, замена сальных радиаторов при течи.		
3,23	Восстановление разрушенной тепловой изоляции.		
3,24	Гидравлическое испытание и промывка системы водоснабжения.		

25	Уплотнение соединений. устранение течи. гидравлическое испытание системы. ликвидация засоров.		
26	Ремонт или замена регулирующей арматуры		
27	<b>Электротехнические и слаботочные устройства</b>	По мере необходимости	
3.28	Замена неисправных участков электрической сети здания. осмотр изоляции проводов. распаечных коробок. паек кабелей и проводов. поврежденных участков линий электропитания. прокладка электротехнических труб пластиковых с затягиванием проводов в местах общего пользования.		
3.29	Замена предохранителей. автоматических выключателей. пакетных переключателей водораспределительных устройств. щитов. проверка изоляции электропроводов. замена отдельных деталей. узлов. агрегатов. проверки прочности крепления мест присоединения контура по		
3.30	Восстановление цепей заземления		
4	<b>Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий и объектов</b>		
4.1	Крыши	2 раза в год	
4.2	Деревянные конструкции и столярные изделия	1-2 раза в год	
4.3	Вентиляционные каналы( проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах)	2 раза в год	
4.4	Системы водопровода	2-4 раза в год	
5	Дератизация	По мере необходимости	
6	Дезинсекция	По мере необходимости	
7	Аварийное обслуживание	постоянно	
8	<b>Административно-управленческие услуги</b>		
8.1	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	В соответствии с нормативами	
8.2	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями. осуществление контроля качества выполненных работ.	По мере необходимости	
8.3	Заключение посреднических договоров с ресурсоснабжающими организациями .	По мере необходимости	
8.4	Начисление и сбор платы за коммунальные услуги. взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг	По мере необходимости	
8.5	Осуществление контроля качества коммунальных услуг		
8.6	Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям. Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома	При обращениях	

8,7	Осуществление регистрационного учета граждан. в том числе выдача справок.	При обращениях	
8,8	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	По мере необходимости	
	<b>Всего по обязательным работам</b>		
	<b>Итого по обязательным работам, включая НДС 18 %</b>		

Управляющая организация  
ООО «УК «Акватория»

С.В. Качалин

М.п.



Собственник

Глава городского поселения Нахабы

В.Е. Купри



**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу**

(адрес многоквартирного дома)

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
<b>Фундаменты</b>						
1						
1.1						
1.2						
1.3						
<b>Стены и перегородки</b>						
1	В подвалах, технических этажах, чердаках					
1.1						
1.2						
1.3						
2	Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы					
2.1						
2.2						
2.3						
3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры					
3.1						
3.2						
3.3						
<b>Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах</b>						
1						
2						
3						
<b>Балконы, козырьки, лоджии и эркеры</b>						
1						
2						
3						
<b>Перекрытия</b>						
1						
2						
3						
<b>Полы в помещениях общего пользования</b>						
1						
2						
3						
<b>Крыши</b>						
1						
2						
3						

ния Нахабин  
В.Е. Куприя

7.3					
8	Водоотводящие устройства				
8.1					
8.2					
8.3					
9	Окна двери в помещениях общего пользования				
9.1					
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					
12.2					
12.3					
13	Системы горячего водоснабжения				
13.1					
13.2					
13.3					
14	Канализация				
14.1					
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					
16.2					
16.3					
17	Системы теплоснабжения				
17.1					
17.2					
17.3					
18	Системы вентиляции, дымоудаления				
18.1					
18.2					
18.3					
19	Лифты				
19.1					
19.2					
19.3					
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети				
20.1					
20.2					
20.3					
21	Объекты внешнего благоустройства				
21.1					
21.2					
21.3					



Таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического задания, 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

УК «Акватория»

С.В. Качалин



Собственник

Глава городского поселения Нахабино

В.Е. Куприянов



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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<b>1. Холодное водоснабжение</b>		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>2. Горячее водоснабжение</b>		
2.1. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 30С снижения температуры выше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.2. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды	отклонение состава и свойств горячей воды	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и

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

действующим санитарным нормам и правилам	от действующих санитарных норм и правил не допускается	правилам - плата не вносится за предоставление коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>3. Водоотведение</b>		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>4. Электроснабжение</b>		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>5. Газоснабжение</b>		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной 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 давлению

<p>итися за ка льной усл (независи а) за расчет воды: щимся от размер еже щимся от на 25%, предостав адлежаще оказаний</p>	<p>свойства и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям</p>	<p>давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается</p>	<p>подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>щимся от размер еже щимся от на 25%, предостав адлежаще оказаний</p>	<p>6.3. Давление сетевого газа: не ниже 0,003 МПа; не более 0,005 МПа</p>	<p>отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>6. Отопление</p>			
<p>щий (сум имую ыва водос на 0,15% ной исход или при из норма х услуг с</p>	<p>6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при 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</p>	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
<p>жения нному ст иод) - раз т размера азаний пр платы ис ммунальн Д допустим на газосна иод) разм г размера азаний пр платы ис ммунальн Д и давлени</p>	<p>6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18оС (в угловых комнатах +20оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже +20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>

<p>6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25% вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний учета)</p>
--	--	---

**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 предоставленного коммунального ресурса (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений в многоквартирном доме в это время не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь остановку насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасное проживание граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже +5°C при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

**Управляющая организация**

ООО «УК «Акватория»  
Нахабино



С.В. Качалин

**Собственник**

Глава городского поселения



В.Е.

