

Договор
управления многоквартирным домом

Дт Лесной городок

« ____ » _____ 2021 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 143080, МО, Одинцовский ГО, дп Лесной городок, ул. Энергетиков д.5, именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**, действующее на основании лицензии № 742 от 28.05.2015г., выданной ГУ МО «ТЖИ МО», в лице Попаченко В.А., действующей(ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников от _____ № _____), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество в многоквартирном доме или общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.3. Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность (далее – иная деятельность) в порядке, установленном в разделе 4.4 Договора.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, переданных Управляющей организации для целей исполнения Договора, приводится в акте приема-передачи указанной документации, технических средств и оборудования, составленном и подписанном в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416.

1.3. Управление многоквартирным домом исходит из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в целях обеспечения и повышения комфортности проживания в многоквартирном доме.

1.4. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

2. Срок Договора и дата начала деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п.12.1 Договора.

2.2. Срок действия Договора составляет 5 лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется датой внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в связи с заключением Договора.

Договор может быть досрочно расторгнут собственниками помещений, по соглашению сторон, а также может быть прекращен в порядке и в случаях, установленных в разделе 10 Договора.

2.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, обеспечению предоставления коммунальных услуг, указанных в п.4.3.1 Договора, а также к осуществлению иной деятельности с даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с п. 2.2. Договора.

Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг, указанных в п. 4.3.2 Договора, с даты начала поставки соответствующего коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсопоставляющей организацией, а коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее также ТКО) – с даты начала вызова твердых коммунальных отходов, заключенному Управляющей организацией с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – региональный оператор по обращению с ТКО).

2.4. С даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с пунктом 2.2. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

2.5. Информация о Договоре, дате заключения Договора, дате начала управления многоквартирным домом и дате начала предоставления коммунальных услуг по Договору размещается Управляющей организацией на официальном сайте государственной информационной системы ЖКХ в сети «Интернет» в установленном жилищным законодательством порядке. Дополнительно указанная информация доводится до собственников в порядке, установленном в п.3.2. Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом
и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом и порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.

На отношения Сторон по Договору распространяются положения главы 37 ГК РФ, регулирующие отношения по договору подряда, главы 39 ГК РФ, регулирующие отношения по договору возмездного оказания услуг, а также главы 49 ГК РФ и 52 ГК РФ. При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила управления многоквартирными домами)

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы)

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг)

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

- нормативными правовыми актами Московской области, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.

В случае внесения изменений в нормативные акты, регулирующие отношения, касающиеся исполнения Договора, внесения соответствующих изменений в Договор не требуется, и Стороны руководствуются нормами действующего (нового, измененного) законодательства, за исключением случаев, когда нормативный акт предусматривает регулирование соответствующих отношений условиями договора.

3.2. Управляющая организация уведомляет собственника помещений и иных потребителей о дате начала управления многоквартирным домом - путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации в сети "Интернет", а также на информационных стендах (стойках) в представительстве Управляющей организации в течение 10 рабочих дней с даты начала управления многоквартирным домом.

3.3. Информация об Управляющей организации, о ее представительствах, об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, информация о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 1 к Договору.

3.4. Сбор, обработка и хранение информации о собственниках помещений и иных лицах, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, а также актуализация указанной информации осуществляются Управляющей организацией в соответствии с Правилами управления многоквартирными домами.

Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Состав персональных данных, перечень действий по обработке персональных данных, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства. Субъект персональных данных имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных, в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2016 № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.5. Требования к собственникам помещений и к потребителям по обеспечению соблюдения и исполнению правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора, а также требования к Управляющей организации, относящиеся к исполнению условий Договора, приведены в Приложении № 4 к Договору.

3.6. В случаях, установленных Жилищным кодексом РФ и Договором, Управляющая организация взаимодействует с собственниками помещений, в т.ч. входящими в совет

многоквартирного дома, уполномоченными на рассмотрение, согласование и(или) решение вопросов исполнения Договора (далее – уполномоченное собственником лицом). Уполномоченное собственником лицом действует в отношениях с Управляющей организацией по вопросам исполнения Договора в объеме полномочий, определенных в решении общего собрания собственников.

В случае в любой период исполнения Договора уполномоченных собственниками лиц (например, при не избрании совета многоквартирного дома, при фактическом несуществовании уполномоченных собственниками лицом своих полномочий в связи с отъездом, болезнью, при неотвечивавшем отказе от их осуществления) исполнение Управляющей организацией условий Договора, предусматривающих участие таких лиц в подписании указанных в Договоре документов (за исключением дополнительных соглашений, подписываемых с уполномоченным лицом в соответствии с п.10.3. Договора) осуществляется путем составления Управляющей организацией таких документов с отметкой об отсутствии уполномоченного собственником лица, в т.ч. в момент подписания документов, или от его неотвечивавшем отказе от их подписания.

Способы взаимодействия Управляющей организации с уполномоченным собственником лицом и порядок уведомления о необходимости подписания предусмотренных Договором документов устанавливаются в письменном соглашении, заключаемом Управляющей организацией с уполномоченным собственником лицом.

3.7. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ.

В случае привлечения Управляющей организацией для выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг организацией (лиц), действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее – привлеченные Управляющей организацией лица), Управляющая организация уведомляет о них собственника помещений и иных потребителей, выполняемых ими функций и о порядке взаимоотношений с потребителями при исполнении Договора, а также об изменении такой информации, путем её размещения на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на информационных стендах (стойках) в представительстве Управляющей организации.

Собственники помещений и иные потребители вправе по спорным вопросам, возникающим у них в отношениях с привлеченными Управляющей организацией лицами, обращаться для решения таких вопросов в Управляющую организацию.

3.8. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений способами, предусмотренными Правилами содержания общего имущества, а также Законом о защите прав потребителей. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными собственниками лицами осуществляется также путем:

- участия в проводимых Управляющей организацией в соответствии с Правилами содержания общего имущества осмотрах общего имущества, составлении актов по результатам осмотра общего имущества, а также путем проверки отражения информации, содержащейся в таких актах, в журнале осмотра общего имущества;

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается правилами техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля, а также осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3.9. Раскрытие Управляющей организацией информации о деятельности по

управлению многоквартирным домом, в т.ч. в случаях изменения такой информации, осуществляется в порядке, в объемах и в сроки, установленные Правилами управления многоквартирными домами. Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором. Собственники не вправе требовать от управляющей организации предоставления ею информации, состав и объем предоставления которой превышает установленные жилищным законодательством.

При исполнении Договора Управляющая организация вправе самостоятельно осуществлять размещение досок объявлений в подъездах многоквартирного дома или в предлах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.10. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет об исполнении Договора по форме, приведенной в Приложении № 7 к Договору, в течение 4 (четырёх) месяцев с даты окончания каждого года (12 месяцев) действия Договора, исчисляемого с даты начала управления многоквартирным домом (далее – отчетный год), путем его размещения в порядке, установленном Правилами управления многоквартирными домами.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок организации выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и порядок их приемки

4.1.1. Видны выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая объем, периодичность, сроки (график) их выполнения и размер финансирования их выполнения (далее – Перечень работ, услуг), утвержден решением общего собрания собственников (протокол общего собрания собственников от _____ № _____) и приведен в Приложении № 5 к Договору.

Изменение Перечня работ, услуг осуществляется ежегодно по истечении 12 месяцев действия Договора в порядке, указанном в п.4.1.2 Договора, в иных случаях – в порядке, указанном в п.4.1.3 Договора.

Информация о Перечне работ, услуг и о его изменении доводится до сведения собственников в установленном Правилами управления многоквартирными домами порядке.

Перечень работ, услуг включает виды работ, услуг, определяемые исходя из Минимального перечня работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги) и содержит:

а) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, работ, услуг по содержанию общего имущества, носящих регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора, а также планируемый размер финансирования таких работ, услуг (раздел 1 Приложения № 5 к Договору);

б) перечень работ по текущему ремонту общего имущества с указанием сроков проведения таких работ в первом году действия Договора и года проведения таких работ в последующий период действия Договора, а также планируемый размер финансирования таких работ (раздел 2 Приложения № 5 к Договору);

4.1.2. По истечении каждого 12 месяцев действия Договора Управляющая организация актуализирует Перечень работ, услуг путем изменения в установленном Договором порядке стоимости работ, услуг, размера платы за содержание общего имущества, а также иной информации, включенной в Приложение № 5 к Договору, и составляет Перечень работ, услуг на год действия Договора, следующий за отчетным (далее – актуализированный Перечень работ, услуг).

Актуализированный Перечень работ, услуг подписывается руководителем Управляющей организации, является неотъемлемой частью Договора в соответствии с п.10.4 Договора и подлежит применению Сторонами начиная с 1 числа месяца, следующего за отчетным годом.

4.1.3. Перечень работ, услуг и актуализированный Перечень работ, услуг (далее – Перечень работ, услуг) могут изменяться в части видов работ, услуг, сроков, периодичности (графиков) их выполнения, оказания при соблюдении следующих условий:

4.1.3.1. Перечень работ, услуг в части включенных в него минимально необходимых работ, услуг подлежит актуализации в течение всего срока действия Договора.

4.1.3.2. Изменение Перечней работ, услуг может осуществляться по решению Управляющей организации в порядке, указанном в п.10.4 Договора, в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечнях работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Перечнях работ, услуг срок с надлежащим качеством);

б) при изменении сроков (Графиков) выполнения работ и оказания услуг, по сравнению со сроками (Графиками), установленными в Перечнях работ, услуг при выполнении Управляющей организацией непредвиденных работ;

в) при необходимости включения в Перечень работ, услуг или исключения из Перечней работ, услуг минимально необходимых работ, услуг, относящихся к содержанию общего имущества, в связи с изменением состава общего имущества или изменением жилищного законодательства в период до соответствующего изменения Перечней работ, услуг по решению общего собрания собственников в случае необходимости принятия таких решений.

4.1.3.3. Изменения Перечней работ, услуг, приводящие к увеличению общей плановой договорной стоимости работ, услуг, предусмотренной Договором, утверждаются на общем собрании собственников и включаются в Договор путем оформления дополнительного соглашения к Договору в порядке, указанном в п.10.2 Договора.

4.1.3.4. Изменения Перечней работ, услуг, за исключением случаев, указанных в п.4.1.3.2 Договора, не приводящие к увеличению общей плановой договорной стоимости работ, услуг в соответствующем году действия Договора, оформляются по согласованию с уполномоченным собственниками лицом дополнительными соглашениями к Договору в порядке, указанном в п.10.3 Договора.

4.1.4. Если в период действия Договора возникает необходимость выполнения работ, оказания услуг, обусловленных требованиями Минимального перечня работ, услуг, которые на момент составления Перечня работ, услуг и актуализированного Перечня работ, услуг Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предусмотреть и за возникновение которых она не отвечает, такие работы (услуги) подлежат выполнению (оказанию) Управляющей организацией в составе непредвиденных работ.

При выполнении непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг.

О необходимости выполнения непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо до начала выполнения таких работ либо по факту их завершения.

4.1.5. Премия выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется с учетом следующих условий:

4.1.5.1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

а) своевременно - если услуга или работа выполнена с установленной периодичностью или в сроки, указанные в Перечне работ, услуг или в актуализированном

4.3.6. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги по Договору собственникам нежилых помещений до даты прекращения покупки соответствующего объема коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающей организации. О такой дате Управляющая организация письменно уведомляет собственника нежилого помещения.

4.4. Порядок осуществления иной деятельности

4.4.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,

б) снятие показаний индивидуальных, квартирных, комнатных приборов учета,

в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета,

г) изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов.

4.4.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п.4.4.1. Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

4.4.3. Отнесение работ, услуг, не помеченных в п.4.4.1. Договора, к иным работам, услугам, условиям и порядку их выполнения и оказания устанавливаются решением общего собрания собственников.

5. Порядок определения планируемых расходов на содержание многоквартирного дома и цены Договора

5.1. Порядок определения планируемых расходов собственников помещений и Управляющей организации на выполнение работ, оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (далее – планируемые расходы на содержание многоквартирного дома) без учета расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме

5.1.1. В целях определения планируемых расходов на содержание многоквартирного дома определяется планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем порядке:

5.1.1.1. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включенных в Перечень работ, услуг, определяется на дату заключения Договора в разделах 1, 2, 3 Приложения № 5 к Договору, составляет 34,75 р./м² и не подлежит изменению в течение первого года действия Договора (в течение 12 месяцев после даты начала управления многоквартирным домом).

5.1.1.2. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при составлении актуализированного Перечня работ, услуг определяется путем её ежегодной индексации на индекс I₀₄, который устанавливается на каждый предстоящий год.

5.1.1.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг, вновь включаемых в Перечень работ, услуг или порядок выполнения которых, предусмотренный Перечнями работ, услуг,

изменяется, определяется по предложениям Управляющей организации на дату соответствующего изменения Перечней работ, услуг.

5.1.2. Планируемые расходы Управляющей организации на содержание многоквартирного дома определяются на каждый год действия Договора из расчета планово-договорной стоимости работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, подлежащих выполнению в каждом году действия Договора, и отражаются в п.6 раздела 4 Приложения № 5 к Договору.

5.1.3. Доходы от использования общего имущества, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с условиями договоров об использовании общего имущества, могут подлежать следующему учету:

На соответствующую сумму доходов могут уменьшаться определяемые в соответствии с Договором планируемые расходы собственников помещений на содержание многоквартирного дома.

5.2. Порядок определения цены Договора

5.2.1. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из:

- стоимости выполненных в порядке, установленном Договором, работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок определения которой установлен в п.5.2.2 Договора;

- стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в порядке, установленном в п.5.2.3 Договора;

- стоимости предоставляемых по Договору коммунальных услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.2.4 Договора;

- стоимости выполненных и оказанных иных работ, услуг по Договору, определяемой в порядке, установленном в п.5.2.5 Договора.

5.2.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества определяется ежемесячно исходя из планово-договорной стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.1.1 Договора, с учетом её уменьшения соразмерно уменьшению платы за содержание общего имущества, произвольному в случаях, указанных в п.6.1.4 Договора.

Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ определяется путем суммирования их расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов в соответствии с применяемой ею системой налогообложения.

Определенная в соответствии с настоящим пунктом стоимость выполненных работ, оказанных услуг отражается в акте о приемке оказанных услуг, выполненных работ, составленном в порядке, установленном Договором.

5.2.3. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, включается в цену Договора из расчета стоимости холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемой отдельно по каждому виду ресурса ежемесячно исходя из государственных регулируемых тарифов, утвержденных для ресурсоснабжающих организаций, и объемов коммунальных ресурсов, приобретаемых в соответствующий месяц у ресурсоснабжающих организаций.

5.2.4. Стоимость коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по Договору, определяется ежемесячно исходя из объема (количества) предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом

Перечне работ, услуг, или в сроки, определяемые при изменении таких Перечней работ, услуг в соответствии с п.4.1.3 Договора.

б) в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема, который установлен для такой услуги или работы в Перечнях работ, услуг;

в) качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.5.2. Услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества признаются выполненными, оказанными несвоевременно, не в полном объеме или некачественно (далее – с нарушениями), если фактические условия оказания услуг, выполнения работ не соответствуют условиям, указанным в п.4.1.5.1 Договора, и о соответствующем нарушении составлен акт об установлении факта нарушения, в т.ч. по результатам контроля деятельности Управляющей организации.

4.1.5.3. Услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества признаются невыполненными, не оказанными, если при предоставлении Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора будет установлено, что к выполнению таких услуг или работ, предусмотренных к выполнению в отчетном году Перечнем работ, услуг или актуализированным Перечнем работ, услуг, Управляющая организация не приступала, и по таким работам, услугам не было осуществлено изменение Перечней работ, услуг в соответствии с п.4.1.3 Договора.

4.1.5.4. Работы, услуги, выполнение, оказанные некачественно, не в полном объеме, и выполнение, оказание которых без нарушений возможно в последующие периоды, подлежат приписке в составе выполненных работ, оказанных услуг после их выполнения без нарушений.

Если нарушения не могут быть устранены по объективным причинам, то принятие таких работ (услуг) осуществляется путем подписания в соответствии с п.4.1.6 Договора акта приема выполненных работ, оказанных услуг с приложением к нему соответствующего акта о нарушении качества (сроков) выполнения работ, оказания услуг.

4.1.6. Акт о приписке выполненных работ, оказанных услуг составляется Управляющей организацией по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр. в следующие сроки:

- о выполнении работ, оказании услуг по содержанию общего имущества в срок не позднее 4 (четыре) месяцев с даты окончания отчетного года;

- о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества (в т.ч. непредвиденных работ) – по истечении календарного года после дня окончания выполнения работ.

Акт о приписке оказанных услуг по управлению многоквартирным домом не составляется.

Акт выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества с выделением стоимости выполненных работ, оказанных услуг по отношению к одному или группе собственников, включая собственников нежилых помещений, не составляется.

4.3. Порядок обеспечения предоставления коммунальных услуг

4.3.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а также обеспечения аварийно-

диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг.

4.3.2. Управляющая организация предоставляет потребителям коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, обращению с твердыми коммунальными отходами путем заключения договоров ресурсоснабжения с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с ТКО.

4.3.3. В случаях расторжения, прекращения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по основаниям, установленным жилищным законодательством, в т.ч. при принятии собственниками помещений решения о заключении с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО прямого договора, содержания положений о предоставлении коммунальных услуг, коммунальные услуги потребителям предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО на условиях, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.4. Условия предоставления собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг, в т.ч. случаи, порядок и сроки предоставления коммунальных услуг не подлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, случаи и порядок введения ограничений и приостановлений в предоставлении коммунальных услуг, определяются Правилами предоставления коммунальных услуг. Информации об основных положениях Правил предоставления коммунальных услуг, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулирующие договором, представлены в Приложении № 6 к Договору.

Взаимоотношения потребителей с Управляющей организацией по вопросам установки, замены и эксплуатации индивидуальных приборов учета электрической энергии и их подключения к интеллектуальной системе учета электрической энергии определяются положениями Правил предоставления коммунальных услуг.

4.3.5. Управляющая организация не предоставляет коммунальные услуги потребителям в нежилых помещениях в многоквартирном доме за исключением собственников машино-мест.

Собственники нежилых помещений (за исключением собственников машино-мест) обязаны приобретать холодную воду, горячую воду, тепловую энергию в целях ГВС, электрическую энергию, услуги по водоотведению, потребляемые в нежилых помещениях, и тепловую энергию в целях отопления нежилых помещений по договорам ресурсоснабжения, заключаемым в письменной форме с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, с учетом положений Правил предоставления коммунальных услуг, в течение 5 дней после заключения каждого такого договора предоставить Управляющей организации его копию, а также в сроки, и в порядке, установленные в Приложении № 6 к Договору, передавать Управляющей организации данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по договорам ресурсоснабжения, заключенным с ресурсоснабжающими организациями.

Собственники нежилых помещений (за исключением собственников машино-мест) обязаны заключить договор с региональным оператором по обращению с ТКО на оказание услуг по обращению с ТКО в порядке и в соответствии с требованиями, установленными законодательством в сфере обращения с ТКО, и предоставлять в Управляющую организацию данные об объемах твердых коммунальных отходов, подлежащих оплате собственником нежилого помещения региональному оператору по обращению с ТКО, в течение 3х рабочих дней со дня получения соответствующего запроса от Управляющей организации.

перерасчетов (корректировки) и изменения платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.2.5. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно вилкам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

5.2.6. При изменении тарифов на коммунальные ресурсы и (или) нормативов потребления коммунальных услуг и(или) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, применяемых для расчета стоимости коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, формирующей цену Договора, Управляющая организация использует новые тарифы и (или) нормативы начиная с даты начала действия новых тарифов и (или) нормативов.

При изменении площади помещений в многоквартирном доме новые площади помещений учитываются для определения стоимости работ, услуг, формирующей цену Договора, начиная с месяца, с которого начали действовать соответствующие изменения.

6. Порядок определения размера платы по Договору.

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

6.1.1. Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы за содержание общего имущества, определяемого в порядке, указанном в п.6.1.2, п.6.1.3 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковой величине для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, определяется из расчета на 1 квадратный метр общей площади жилых и нежилых помещений.

6.1.2. Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (именуемая в Договоре - платой за содержание общего имущества) определяется расчетным путем в порядке, указанном в разделе 4 Приложения № 5 к Договору, соразмерно расходам собственников на содержание многоквартирного дома (п.5.1.2 Договора) в каждом году действия Договора с учетом равномерного внесения платы в каждом календарном месяце (расчетном месяце).

Размер платы за содержание жилого помещения в части платы за содержание общего имущества, указанный в разделе 4 Приложения № 5 к Договору, утверждён на общем собрании собственников (протокол общего собрания от _____ № _____) на первый год действия Договора (12 месяцев), на второй и каждый последующий год действия Договора рассчитывается Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим пунктом, и указывается в разделе 4 Приложения № 5 актуализированного Перечня работ, услуг.

Определение в указанном в настоящем пункте порядке на каждый год действия Договора, начиная со второго, размера платы за содержание общего имущества не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о его утверждении.

6.1.3. Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (именуемая в Договоре - платой за коммунальные ресурсы на СОИ), рассчитывается Управляющей организацией ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса в порядке, установленном жилищным законодательством, с использованием информации (показателей) и иных сведений, необходимых для

определения размера такой платы, содержащихся в технической документации на многоквартирный дом, в иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, а также в разделе 5 Приложения № 5 к Договору.

Изменение порядка определения объемов и стоимости коммунальных ресурсов на СОИ в течение срока действия Договора по решению общего собрания собственников не требует оформления дополнительных соглашений к Договору.

6.1.4. Плата за содержание общего имущества подлежит уменьшению в порядке, установленном в Правилах изменения размера платы, в определяемых в соответствии с п.4.1.5 Договора случаях нарушений в выполнении работ, оказания услуг.

Уменьшение платы за коммунальные ресурсы на СОИ производится в случаях, когда перемены в поставке коммунальных ресурсов на СОИ или нарушении показателей качества поставленных коммунальных ресурсов на СОИ повлекли случаи нарушения в выполнении работ, оказания услуг, определяемые в соответствии с п.4.1.5 Договора. В таких случаях стоимость работ, услуг, подлежащая уменьшению в соответствии с Правилами изменения размера платы определяется с учетом стоимости коммунального ресурса в соответствующем расчетном периоде, за исключением случаев, когда указанные нарушения в выполнении работ, оказания услуг произошли в результате перемены в поставке коммунального ресурса на СОИ, плата за который включается в состав платы за содержание жилого помещения с использованием показаний общедомового прибора учета такого коммунального ресурса.

6.1.5. Если по условиям договора об использовании общего имущества доходы от использования общего имущества, поступающие в Управляющую организацию, учитываются в порядке, указанном в п.5.1.3 Договора, также доходы распределяются между собственниками в уменьшение их обязательств по внесению платы за содержание общего имущества. В указанном случае Управляющая организация производит соразмерно уменьшение платы за содержание общего имущества в период получения доходов от использования общего имущества, если иной порядок уменьшения платы за содержание жилого помещения не будет установлен договором об использовании общего имущества.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется по каждому из видов коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация потребителям по Договору, исходя из объемов коммунальных услуг, определяемых с использованием показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета или нормативов потребления коммунальных услуг, а также расчетным путем, в т.ч. с использованием показателей площади помещений в многоквартирном доме в случаях и в порядке, установленных в Правилах предоставления коммунальных услуг, и государственных регулируемых тарифов на коммунальные ресурсы, установленных для ресурсоснабжающих организаций и тарифов на услуги по обращению с ТКО, установленных для регионального оператора по обращению с ТКО.

Размер платы за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (расчетный месяц), если иной порядок ее определения не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий его перерасчета, корректировки и изменения (уменьшения), в т.ч. в случаях предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

6.2.3. В случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, при отсутствии у потребителей индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, при несанкционированном подключении внутриквартирного оборудования потребители к внутридомовым инженерным системам, при

несанкционированном вмешательстве в работу приборов учета, а также при отказе потребителя в допуске представителя Управляющей организации (или привлеченного Управляющей организацией лица, осуществляющего деятельность по эксплуатации приборов учета) в помещение потребителя для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показанных приборах учета, при определении размера платы за коммунальные услуги таким потребителям применяются установленные Правилами предоставления коммунальных услуг повышающие коэффициенты.

6.2.4. Для потребителей, в отношении которых законодательством Российской Федерации предусмотрено предоставление мер социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, размер платы за коммунальные услуги определяется с учетом primeчeнeмь для соответствующих категорий потребителей мер социальной поддержки.

6.2.5. Порядок учета потребления коммунальных услуг для определения размера платы за коммунальные услуги, в том числе сроки снятия показаний индивидуальных общих (квартирных) приборов учета, сроки проведения проверок их технического состояния и достоверности предоставляемых потребителями сведений о показанных индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, порядок установки таких приборов учета, порядок определения размера платы за коммунальные услуги в случаях, неурегулированных Правилами предоставления коммунальных услуг, а также иная информация, относящаяся к определению размера платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги, приведены в Приложении № 6 к Договору.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценки (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

7. Внесение платы по Договору

7.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, плата за иные работы, услуги вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

7.2. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые по Договору, вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов, кроме случаев, указанных в п.7.12 Договора.

7.3. Срок внесения платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги, предоставляемые по Договору, а также платы за иные работы, услуги устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

7.4. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу Управляющей организации.

7.5. Плата, указанная в п.7.1 и п.7.2 Договора (далее - плата по Договору), вносится на основании платежных документов, составляемых за расчетный месяц Управляющей организацией и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

7.6. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по Договору за расчетный период, является единым (далее - единый платежный документ), составляется с учетом требований, установленных жилищным законодательством. Форма единого платежного документа для внесения платы по Договору определяется Управляющей организацией.

В единый платежный документ включаются также информация о платежах (целях средств), подлежащих сбору Управляющей организацией с собственников и потребителей по условиям Договора, не включенных в цену Договора.

В единый платежный документ может включаться информация о платежах, подлежащих внесению в Управляющую организацию в соответствии с п.9.1 и п.9.5 Договора.

7.7. Лицам, обязанным вносить плату по Договору, и имеющим задолженность по ее внесению в Управляющую организацию, может выставляться платежный документ на оплату задолженности (долговой платежный документ), в т.ч. по обращению таких лиц в Управляющую организацию.

7.8. Управляющая организация применяет следующий порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору:

7.8.1. физическому лицу единый платежный документ предъявляется к оплате путем его доставки по адресу помещения в многоквартирном доме или адресу лица, обязанного вносить плату по Договору, указанному в заявлении такого лица в Управляющую организацию;

7.8.2. юридическому лицу предъявляется к оплате единый платежный документ и счет на оплату путем направления оригиналов таких документов по адресу помещения в многоквартирном доме, если иной порядок получения таких оригиналов не будет указан в заявлении юридического лица, поданном в Управляющую организацию.

7.9. Если в соответствии с соглашением, заключенным между собственником и пользователем помещения, обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги возлагаются на пользователя помещения, и Управляющая организация уведомлена о содержании такой соглашения собственником, платежный документ предъявляется Управляющей организацией к оплате соответствующему пользователю помещения по адресу нахождения помещения, кроме случаев, когда пользователем помещения нарушен срок внесения указанной платы за два и более месяца. При указанном нарушении собственник помещения обязан внести плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги Управляющей организацией в части размера платы, не внесенной пользователем помещения.

7.10. При внесении платы по Договору физическим лицом в Управляющую организацию через ее платежного агента с платежника взимается вознаграждение в размере, доведенном до сведения платежника платежным агентом в месте приема платежа. При внесении платы по Договору через кредитные организации или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, лицом, принимающим платежи.

7.11. Лица, обязанные вносить плату по Договору, вправе вносить ее наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.12. Управляющая организация вправе в порядке установленном статье 155 ЖК РФ, осуществлять право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за содержание жилого помещения и (или) коммунальные услуги новой управляющей организацией или созданному собственниками товариществу собственников жилья, приступившим к управлению многоквартирным домом в связи с прекращением управления многоквартирным домом Управляющей организацией, или по внесению платы за коммунальные услуги приступившей к предоставлению коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации.

7.13. Управляющая организация уведомляет собственников помещений и иных потребителей об изменении размера платы за содержание жилого помещения и платы за

коммунальные услуги путем предоставления такой информации в порядке и в сроки, установленные Правилами управления многоквартирными домами.

8. Права и обязанности по Договору

8.1. Управляющая организация обязана:

8.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. Договора.

8.1.2. Предоставлять коммунальные услуги 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 их имуществу;

8.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

8.1.5. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

8.1.6. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

8.1.7. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленном Договором.

8.1.8. В случае, если потребителям предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидки к плате за содержание и ремонт жилого помещения и (или) за коммунальные услуги, принимать от таких потребителей документы, подтверждающие их право на указанные меры социальной поддержки и производить уменьшение платы на соответствующую скидку.

8.1.9. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

8.1.10. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

8.1.11. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пеня).

8.1.12. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

8.1.13. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

8.1.14. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

8.1.15. Осуществлять раскрытие информации согласно Постановлению Правительства от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Постановлению Правительства от 27 сентября 2014 № 988 «О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», а так же путем и способами, определенными общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, и Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 декабря 2014 года № 882/пр

8.1.16. Нессти иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация вправе:

8.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

8.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

8.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком и на основаниях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативно-правовыми актами и Договором.

8.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допустить в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

8.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, услуги прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

8.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

8.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

8.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.3.3. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.8.2.5 Договора.

8.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

8.3.5. При неиспользовании помещения сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя.

8.3.6. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 4 к Договору.

8.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

8.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

8.4.1. Требовать от Представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями или от Управляющей организации уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате после предоставления документов, подтверждающих право потребителей на соответствующие меры социальной поддержки.

8.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

8.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления подлежащего оплате размера платы по Договору, наличию (отсутствию) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией платы (штрафов, пеней).

8.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

8.4.5. Требовать в порядке, установленном Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

8.4.6. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношении с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

8.4.7. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией ее обязательств в порядке, установленном Договором.

8.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность по Договору

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

9.2. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений и иными потребителями за действия при исполнении Договора привлеченных Управляющей организацией лиц.

9.3. Управляющая организация освобождается от ответственности, возникающей у нее в соответствии с п.9.1, п.9.2 Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение ею обязанностей по Договору произошло по вине собственников и иных потребителей, в т.ч. по причине неисполнения ими обязанностей, установленных в Приложении № 4 к Договору.

9.4. Управляющая организация не несет ответственность за результаты работ, услуг, выполненных, оказанных третьими лицами по договорам, заключенным такими лицами с собственниками помещений и иными потребителями.

9.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание жилого помещения и (или) плату за коммунальные услуги, обязаны если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, уплатить Управляющей организации 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 оплаты не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством.

10. Условия изменения, расторжения, прекращения, продления Договора

10.1. Одностороннее изменение условий Договора не допускается.

Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие общим собранием собственников решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если изменения или дополнения, утвержденные решением такого общего собрания, не согласованы с Управляющей организацией и не оформлены в порядке, установленном п.10.2. Договора.

10.2. Изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, вносятся в Договор в следующем порядке:

решение общего собрания собственников о внесении изменений или дополнений в Договор принимается путем утверждения таким решением условий дополнительных соглашений к Договору;

дополнительные соглашения к Договору, условия которых утверждены решением общего собрания собственников, оформляются в двух экземплярах и подлежат согласованию с Управляющей организацией, которое осуществляется путем подписания Управляющей организацией двух экземпляров дополнительных соглашений, один из которых остается в Управляющей организации, а второй подлежит передаче собственникам для хранения в месте хранения Договора, указанном в п.12.1 Договора.

при подписании Управляющей организацией дополнительных соглашений о внесении изменений или дополнений в Договор, такие изменения или дополнения

становятся обязательными для Сторон и начинают действовать с даты, определенной условиями таких соглашений, если иное не установлено Договором.

10.3. Изменения или дополнения к Договору, требующие по условиям Договора их согласования с уполномоченным собственником лицом, оформляющей дополнительные соглашения к Договору, подписываемыми Управляющей организацией и уполномоченным собственником лицом, составляемыми в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, второй – в месте хранения Договора, указанном в п.12.1 Договора. При подписании Управляющей организацией и уполномоченным собственником лицом дополнительных соглашений о внесении изменений или дополнений в Договор, такие изменения или дополнения становятся обязательными для Сторон и начинают действовать с даты, определяемой условиями таких соглашений, если иное не установлено Договором.

10.4. Изменения в регулировании отношений Сторон по Договору, не требующие по условиям Договора принятия решения общего собрания собственников или согласования с уполномоченным собственником лицом, не признаются односторонним изменением условий Договора в значении, придаваемом такому изменению п.10.1 Договора, и не требуют оформления дополнительных соглашений, предусмотренных п.10.2. или п.10.3 Договора.

10.5. Информации об изменениях и дополнениях к Договору доводится до сведения собственников в установленном Правилами управления многоквартирными домами порядке, а также на информационном стендах (стойках) в представительстве Управляющей организации.

10.6. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора.

10.7. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством.

Для целей досрочного расторжения Договора в случае одностороннего отказа собственников от исполнения Договора, общим собранием собственников принимается решение об одностороннем отказе от исполнения Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение о досрочном расторжении Договора. Если в решении собственников помещений дата расторжения Договора не указана, Договор считается расторгнутым с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация получила подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение о досрочном расторжении Договора.

10.8. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий Московской области по решению органа государственного жилищного надзора, а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением ее действия. В указанных случаях порядок и дата прекращения Договора определяются в соответствии со ст. 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10.9. Управляющая организация при расторжении или прекращении действия Договора производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения (прекращения действия) Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату, в десятидневный срок с даты прекращения или расторжения Договора. Задолженность по

внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения (прекращения действия) Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, представленных должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности, а также на основании исполнительных листов, судебных приказов.

10.10. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документально, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом.

10.11. Договор прекращается по истечении срока его действия, указанного в п. 2.2. Договора, в случае, если от любой из Сторон Договора (собственников помещений или Управляющей организации) не менее чем за 30 дней до даты его истечения поступило заявление о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия.

Заявление о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия со стороны собственников помещений признается протокол общего собрания собственников помещений, направленный в Управляющую организацию в порядке, установленном ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ, в случае, если таким протоколом оформлено решение общего собрания собственников помещений о прекращении договора управления в связи с окончанием срока его действия, и за принятием такого решения проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений.

Заявление о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия направляется Управляющей организацией собственникам помещений путем его размещения способами размещения информации о дате начала управления многоквартирным домом, указанными в п. 3.2. Договора.

10.12. При отсутствии заявления одной из Сторон Договора (собственников помещений или Управляющей организации) о его прекращении по окончании срока его действия, полученного второй Стороной до даты окончания действия Договора в срок, указанный в п. 10.11. Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором и действовали на дату окончания срока действия Договора.

11. Порядок разрешения споров

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

11.2. 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.

12. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

12.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в установленном настоящим пунктом порядке.

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления в Приложении № 2 к Договору подписи собственника и(или) подписи лица, уполномоченного собственником на основании выданной им доверенности на подписание Договора.

Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному собственниками лицу для хранения по адресу _____

Экземпляр Договора, составленный как для собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п.13 Договора, составлен на _____ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписан руководителем Управляющей организации и лица, представляющего Уполномоченного на общем собрании собственников, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией.

12. Все Приложения к Договору, дополнительные соглашения, а также актуализированные Перечни работ, услуг, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

13. Приложения к Договору.

Приложение № 1 – Информация об Управляющей организации, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

Приложение № 2 – Список собственников помещений, подписавших Договор

Приложение № 3 – Состав общего имущества многоквартирного дома и Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Приложение № 4 – Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, а также к Управляющей организации, обеспечивающие исполнение условий Договора

Приложение № 5 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения

Приложение № 6 – Условия предоставления коммунальных услуг

Приложение № 7 – Отчет об исполнении договора управления

14. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:
ООО «УК Лесной городок»
Юр. Адрес: 143080, МО, Одинцовский
р-н, дп Лесной городок, у. Грибовская
д.6 пом.10
Собственники помещений или уполномоченные ими
лица, представившие свои подписи в Приложении № 2
к Договору

Почт.Адрес: 143080, МО, Одинцовский
р-н, дп Лесной городок, у. Грибовская
д.6 пом.10
Договор подписан собственниками, обладающими
_____% голосов всех собственников в многоквартирном
Доме
на дату «__» ____ 2021_ год

ИНН 5032225239
КПП 503201001
ОГРН 1105032005121
ОКПО 66169611
ОКАТО 46241501000
БАНК: Банк ПББ (АО)
Р/сч: 4070281090000013994
БИК 044525823
Кор.сч: 3010181020000000823

М.п. _____ /Потапенко В.А./

Информация об Управляющей организации, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

1. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация: ООО «Управляющая компания Лесной городок»
2. Почтовый адрес:
143080, МО, Одинцовский р-н, дп Лесной городок, ул. Грибовская д.6 пом. 10
3. Адрес электронной почты:
uklesnougodok@yandex.ru
4. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации:
143080, МО, Одинцовский р-н, дп Лесной городок, ул. Грибовская д.6 пом. 10
5. Адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет", на котором Управляющая организация размещает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами:
www.dom.gosyuzi.ru
6. Адрес официального сайта Управляющей организации в сети Интернет:
www.uklg.ru
7. Режим работы и контактная информация подразделений (служб) Управляющей организации, а также привлеченных Управляющей организацией лиц:

День недели	Время работы	Обеденный перерыв
Понедельник	8.00 - 17.00	12.45 - 13.30
Вторник		
Среда		
Четверг		
Пятница		
Суббота	09.00 - 15.00	без обеда
Воскресенье	выходной	

Наименование подразделения, должностных лиц	Функции	Режим работы	Телефон
Генеральный директор Потапенко Виталий Авдольевич	прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	Вт: 15.00-17.00 Чтв: 15.00-17.00	84957894302
Бухгалтерия	прием потребителей по вопросам начислений и задолженности	Вт: 15.00-17.00 Чтв: 15.00-17.00 Сб: 9.00-15.00	84986265583 84986260205
Касса	-	Вт-Чтв: 8.00- 16.45 12.45-13.30 обед Птн: 8.00-14.45 Сб: 9.00-14.45	-
Главный инженер Главный энергетик Ведущий инженер	прием потребителей по вопросам обслуживания многоквартирным домом	Вт: 15.00-17.00 Чтв: 15.00-17.00	84957894302

Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

1. Состав общего имущества

помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме №5 по ул. Энергетиков:

- общая площадь обслуживания
- площадь помещений общего пользования
- площадь помещений общего пользования
- лифты (4-пас. 4- гр.)
- лифтовые шахты, 8 шт.
- лестничные марши
- вентиляционные шахты
- ВРУ – 2 шт.
- мусоропроводы (4-и шт.)
- мусорокамеры 4-и шт.
- технические этажи
- подвалы (технические подвалы)
- крыши (многоэтажная рулонная)
- цоколь
- отмостка
- ограждения балконов и лоджий
- наружные стены,
- механическое оборудование (доводчики, пружинь, замки на дверях, дверные ручки, и т. п.),
- электрическое оборудование (выключатели, розетки и т. п.),
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и
- благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
- ИТП (индивидуальный тепловой пункт) – 1 шт.;
- подъемники для инвалидов (оборудование по обеспечению доступа инвалидов) пандус-4 шт.,
- система дымоудаления и пожаротушения 1 шт.
- Домофон (мгнитное запорное устройство),
- Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов 7 шт.
- остекление в местах общего пользования
- Волокостяжные желоба и водосточные трубы
- Стены и перегородки Расположенные в местах общего пользования,
- Наружные стены и перегородки,
- Двери отражающие входы в помещения общего пользования 127 шт.,
- Сети электрооборудования (в пределах акта разграничения зон ответственности сторон)
- ПУ Меркурий АРТ-230 № 1805885, № 1805991, № 1807181, № 1799402
- Сети теплоснабжения (в пределах акта разграничения зон ответственности сторон)
- ПУ КСТ-22 Прима № 54-01408
- Сети холодного водоснабжения (в пределах акта разграничения зон

- ответственности сторон) СТВК-50 № 078500135
- Сети горячего водоснабжения (в пределах акта разграничения зон ответственности сторон) ВСКМ-90-50 № 254088611
- Сети системы водоотведения (в пределах акта разграничения зон ответственности сторон)
- Указатели наименования улицы, номера МКД на фасаде

II. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

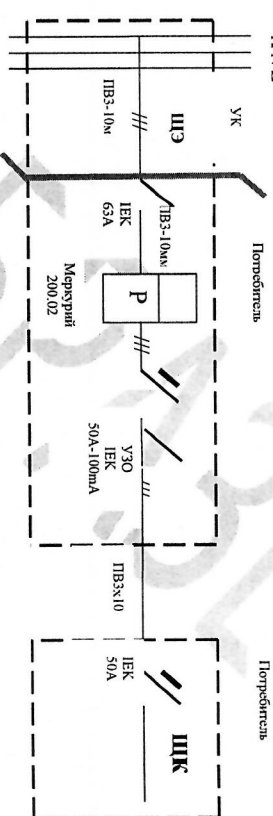
2.1.1. по обслуживанию придомовой территории согласно расквастрированию,

2.1.2. Граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации по обслуживанию внутридомовых инженерных систем:

2.1. по инженерным сетям электрооборудования – приводится схема

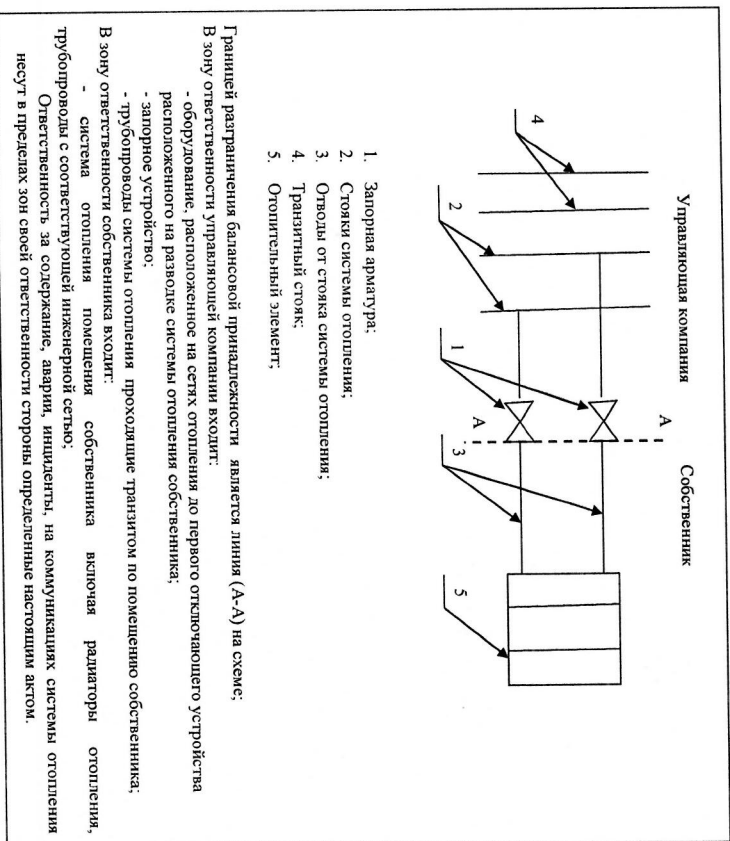
1. Электрооборудование «Потребителя» осуществляется по 3 категории надежности от ВРУ через этажный щит ШЭ на шит «Потребителя» ЦК, установленный в квартире.
2. Границей разграничения балансовой принадлежности электроустановок (на схеме линия слева) являются: верхние контакты разьединителя 63А-1ЕК.
3. Границей ответственности сторон за эксплуатацию электроустановок (на схеме обозначена линией справа) является граница карказа (ближайшая к квартире) щита этажного ЦК.

А N Z



4. Нулевая точка трансформатора, от которого осуществляется электрооборудование дома, заземлена наглухо.
5. «Потребитель» разрешено присоединение одновременной электрической мощности 11,00 кВт / 220 В. при cosφ=0,95
6. Эксплуатацию электрической сети и оборудования квартиры, в том числе питающих линий до ЦК, «Потребитель» осуществляет САМОСТОЯТЕЛЬНО.
7. «Потребитель» обязан в случае ремонта ВРУ дома принять долевое участие в ремонте его электрооборудования.
8. Защита 63А на питающей кабеле ЦК установлена в ШЭ.
9. Операции в ШЭ осуществляет управляющая компания ООО «УК ЛП».
10. ООО «УК ЛП» имеет право прекращать подачу электроэнергии в квартиру без предупреждения в случае аварии в системе электрооборудования дома (ст.546 п.3 Гражданского кодекса РФ).
11. «Потребитель» обязуется обеспечить доступ в квартиру персоналу ООО «УК ЛП» при предварительном уведомлении.

2.2. по инженерным сетям системы отопления:



1. Запорная арматура;
2. Стойки системы отопления;
3. Отводы от стояка системы отопления;
4. Транзитный стояк;
5. Отопительный элемент;

Границей разграничения балансовой принадлежности является линия (А-А) на схеме;

В зону ответственности управляющей компании входит:

- оборудование, расположенное на сетях отопления до первого отключающего устройства расположенного на разводе системы отопления собственника;

- запорное устройство;

- трубопроводы системы отопления проходящие транзитом по помещению собственника;

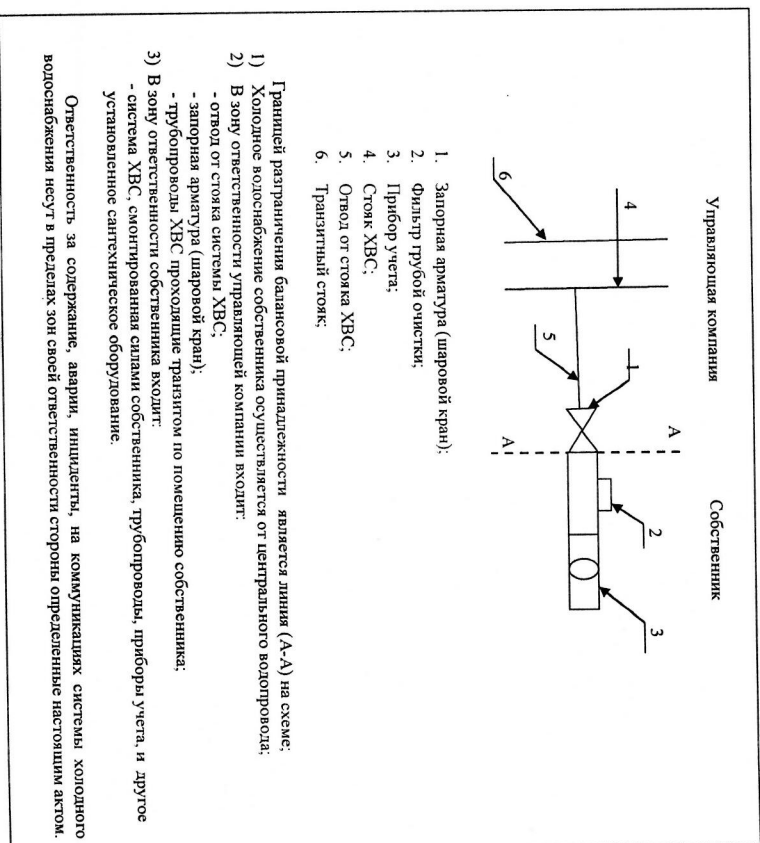
- трубопроводы системы отопления;

- система отопления помещения собственника включая радиаторы отопления;

- трубопроводы с соответствующей инженерной сетью;

Ответственность за содержание, аварии, инциденты, на коммунальных системах отопления несут в пределах зон своей ответственности стороны определенные настоящим актом.

2.3. по инженерным сетям холодного водоснабжения:



1. Запорная арматура (шаровый кран);
2. Фильтр грубой очистки;
3. Прибор учета;
4. Стояк ХВС;
5. Отвод от стояка ХВС;
6. Транзитный стояк;

Границей разграничения балансовой принадлежности является линия (А-А) на схеме;

1) Холодное водоснабжение собственника осуществляется от центрального водопровода;

2) В зону ответственности управляющей компании входит:

- отвод от стояка системы ХВС;

- запорная арматура (шаровый кран);

- трубопроводы ХВС проходящие транзитом по помещению собственника;

- трубопроводы системы собственника входит;

3) В зону ответственности собственника, трубопроводы, приборы учета, и другое установленное сантехническое оборудование;

Ответственность за содержание, аварии, инциденты, на коммунальных системах холодного водоснабжения несут в пределах зон своей ответственности стороны определенные настоящим актом.

Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, принадлежащим к арендодателям, а также к управляющей организации, обеспечивающие исполнение условий Договора

1. Требования к собственникам помещений и иным потребителям

Собственники помещений и иные потребители обязаны:

1.1. Предоставлять управляющей организации копии документов, подтверждающих право заключения Договора (в т.ч. выписки из ЕПРН, договора, на основании которого у собственника возникло право собственности на помещение в многоквартирном доме, акт приема-передачи).

1.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на помещение передать в управляющую организацию копию выписки из ЕПРН.

1.3. Сообщать управляющей организации о лицах, проживающих в помещении, о передаче помещения во владение (пользование) иным лицом, о лицах, имеющих право проживать в данном помещении (пользоваться помещением), об отчуждении помещения (с предоставлением контактной информации лиц, к которым перешло право собственности (пользования) помещением).

1.4. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

1.5. Предоставлять управляющей организации информацию, необходимую для расчета размера платы потребителей за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг (далее – об объемах коммунальных ресурсов, потребленных нежилых помещений обязанья при заключении Договора предоставлять управляющей организации следующую информацию:

а) для физического лица – ФИО, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон; для юридического лица – наименование, место государственной регистрации, контактное лицо и контактный телефон;

б) вид деятельности, осуществляемой в нежилом помещении, в том числе пользователем нежилого помещения;

в) контактное лицо и контактный телефон лица, пользующегося нежилым помещением;

г) сведения о наличии индивидуальных приборов учета в нежилом помещении по видам коммунальных ресурсов;

д) копию заключенного собственником нежилого помещения с ресурсоснабжающей организацией договора ресурсоснабжения в отношении каждого коммунального ресурса, предоставляемого в нежилое помещение, с региональным оператором по обращению с ТКО договор - на предоставление услуг по обращению с ТКО (при наличии таких заключенных договоров на дату заключения Договора. В отсутствие на дату заключения Договора указанных договоров собственники нежилых помещений предоставляют их копии управляющей организации в сроки, указанные в Договоре).

1.6. Обеспечивать доступ представителей управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб) в принадлежащее собственнику (используемое им или иным потребителем) помещение для осмотра технического и санитарного состояния находящегося внутри помещения оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и (или) устранения аварийных ситуаций, а также проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

1.7. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону управляющей организации и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

1.8. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в т.ч. Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества и Договором.

2. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

2.1. Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

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

ж) не допускать проникновения в помещения работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) складировать твердые коммунальные отходы вне контейнеров, бункеров, иных емкостей и специальных площадок для крупногабаритных отходов, предназначенных для их накопления и указанных управляющей организацией;

2.2. Возмещать управляющей организации расходы по восстановлению общего имущества (в том числе лифтов) в случае его повреждения по вине собственника помещения.

2.3. Предоставлять управляющей организации надлежащие заверенные копии разрешительной документации на переустройство или перепланировку помещения в случае, если такое переустройство (перепланировка) изменяют состав или характеристики общего имущества многоквартирного дома и (или) влияют на объем и (или) порядок исполнения обязательств управляющей организации по Договору.

3. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющими помещения в пользование иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать потребителей соответствующих помещений (потребителей) об условиях Договора и об обязательствах потребителей перед управляющей организацией, в следующем порядке:

3.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанятым и арендаторам уведомление об управляющей организации, о размере платы за содержание жилого помещения, порядке ее внесения, о порядке получения нанятыми и арендаторами иной информации, в том числе от управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанятой и арендаторов.

3.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора предоставлять нанятым (арендаторам) указанную в п.3.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения указанных договоров найма (аренды).

3.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся сведений, перечисленных в п.3.1. настоящего Приложения, уведомлять нанятого (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

3.4. Предоставлять управляющей организации сведения о гражданах-нанятых жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала действия Договора, если такая информация не содержится в составе документации, переданной управляющей организации в связи с заключением Договора.

3.5. Информировать управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанятого), а также о

смене нанятого или арендатора и о новых нанятых и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений путем направления письменных уведомлений в Управляющую организацию.

3.6. При принятии решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения и (или) платы за коммунальные услуги для нанятого жильца помещений относительно размера такой платы, установленного Договором, уведомить Управляющую организацию путем направления ей письменного уведомления с указанием нового размера платы и даты начала его применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 10 дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.

4. Требования к Управляющей организации, которые вправе предъявлять собственники и иные потребители

Собственники и иные потребители в многоквартирном доме вправе требовать от Управляющей организации или привлеченного Управляющей организацией лица, а Управляющая организация обязана обеспечить:

4.1. Выдачу в день обращения потребителя справок установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

4.2. Сверхку платы по Договору, и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по Договору, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

4.3. На основании письменной заявки потребителя составление акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

4.4. Рассмотрение жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, получение от Управляющей организации ответа о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.5. Уменьшение платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги, в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате после предоставления документов, подтверждающих право потребителя на соответствующие меры социальной поддержки.

4.6. Возмещение убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.7. Получение сведений о правильности начисления предъявляемых по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пени.

4.8. Проведение проверок качества выполненных работ, предоставляемых услуг, оформление и предоставление соответствующего акта по результатам такой проверки.

4.9. Изменение размера платы за содержание жилого помещения в порядке, установленном в Правилах изменения размера платы за содержание жилого помещения, а в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, в случаях, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.10. Предъявление документов от работников Управляющей организации или привлеченных Управляющей организацией лиц, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с исполнением Договора (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.11. Возможность осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору в порядке, предусмотренном Договором.

4.12. Исполнение иных обязанностей, установленных жилищным законодательством и Договором.

**Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
определение их стоимости и размера платы за содержание жилого
помещения**

Дп. Лесной городок, ул. Энергетиков, дом 5, общая площадь жилых и нежилых помещений
8119,65 кв. м.

**Раздел 1. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным
домом, текущему ремонту и содержанию общего имущества в
многоквартирном доме**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки тер-ритории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выяв-ленных нарушений. Объем: все.	1 раз в 3 года
1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с/п типов. выявление: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов. Объем: все.	1 раз в год
1.3	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с/п выявление: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, вытучи-вания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобе-тонными и каменными фундаментами. Объем: все.	1 раз в квартал
1.4	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с/п выявление: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. Объем: все.	По мере необходимости
1.5	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с/п выявление: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и системы водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - вос-становление их работоспособности. Объем: все.	По мере необходимости
2	Работы, выполняемые для поддержания содержания стен многоквартирных домов:	
1.	Работы, необходимые для поддержания содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перегородок и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	

1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки тер-ритории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выяв-ленных нарушений. Объем: все.	1 раз в 3 года
1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с/п выявление: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов. Объем: все.	1 раз в год
1.3	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с/п выявление: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, вытучи-вания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобе-тонными и каменными фундаментами. Объем: все.	1 раз в квартал
1.4	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с/п выявление: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. Объем: все.	По мере необходимости
1.5	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с/п выявление: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и системы водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - вос-становление их работоспособности. Объем: все.	По мере необходимости
2	Работы, выполняемые для поддержания содержания стен многоквартирных домов:	
2.1	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, не-санкционированного изменения конструктивного решения, при-знаков потери несущей способности, наличия деформаций, нару-шения теплозащитных свойств, гидроизоляции между покатой частью здания и стенами, несправности водоотводящих устройств. Объем: все.	1 раз в квартал
2.2	Выявление признаков коррозии, деформаций и трещин в местах рас-положения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. Объем: все.	1 раз в квартал
2.3	Выявление повреждений в кладке, наличии и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и вытучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструктивны-ми частями стен, нарушения связей между отдельными конструктивны-ми частями. Объем: все.	1 раз в квартал
2.4	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, вос-становлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. Объем: все.	По мере необходимости
3.	Работы, выполняемые в целях поддержания несущих и покрытий	
3.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционирован-ных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колдобаний. Объем: все.	1 раз в квартал
3.2	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле пере-крытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и отслоения арматуры, коррозии арматуры в домах с перегородками и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Объем: все.	1 раз в квартал

3.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ. Объем: все.	По мере необходимости
4.	Работы, выполняемые в целях надежного содержания балок (вместой перекрытий и покрывший многокамерных домов:	
4.1	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	1 раз в квартал
4.2	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в доках с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрывший. Объем: все.	1 раз в квартал
4.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ. Объем: все.	По мере необходимости
5.	Работы, выполняемые в целях надежного содержания крыши многокамерных домов:	
5.1	Проверка кровли на отсутствие протечек. Объем: все.	Ежедневно (во время обхода)
5.2	Проверка кровли на отсутствие протечек. Объем: все.	1 раз в год
5.3	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, крепления элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, холодных досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	Ежедневно (во время обхода)
5.4	Проверка состояния защитных бетонных плит и отражений фильтрующей способности дренающего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах. Объем: все.	2 раза в год
5.5	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Объем: все.	1 раз в квартал
5.6	Проверка и при необходимости очистка кровли и водопроводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. Объем: все.	1 раз в месяц
5.7	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
6.	Работы, выполняемые в целях надежного содержания лестниц многокамерных домов:	
6.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. Объем: все.	1 раз в месяц
6.2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связи в отдельных проступях в доках с железобетонными лестницами.	1 раз в месяц
6.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Объем: все.	По мере необходимости
7.	Работы, выполняемые в целях надежного содержания фасадов многокамерных домов:	

7.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отделенных элементов ослабления связи отделочных слоев со стенами. Объем: все.	2 раза в год
7.2	Контроль состояния и работоспособности подвески информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). Объем: все.	Ежедневно (во время обхода)
7.3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. Объем: все.	1 раз в квартал
7.4	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (головочки, пружины), опраивателей хода дверей (останова).	Ежедневно (во время обхода)
7.5	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (головочки, пружины), опраивателей хода дверей (останова). Объем: все.	Ежедневно (во время обхода)
7.6	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Объем: все.	По мере необходимости
8.	Работы, выполняемые в целях надежного содержания перегородок в многокамерных домах:	
8.1	Выявление заботности, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и проколов различных трубопроводов.	По мере необходимости
8.2	Проверка звукоизоляции и огнезащиты. Объем: все.	1 раз в квартал
8.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ. Объем: все.	По мере необходимости
9.	Работы, выполняемые в целях надежного содержания перегородок в многокамерных домах, - проверка состояния и работоспособности отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	По мере необходимости
10.	Работы, выполняемые в целях надежного содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многокамерном доме:	
10.1	Проверка состояния основания, поверхностного слоя. Объем: все.	1 раз в месяц
10.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Объем: все.	По мере необходимости
11.	Работы, выполняемые в целях надежного содержания оконных и дверных заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многокамерном доме:	
11.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многокамерном доме. Объем: все.	1 раз в неделю
11.2	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Объем: все.	По мере необходимости

II. Работы, необходимые для поддержания содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
12. Работы, выполняемые в целях поддержания содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		
12.1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	раз в квартал
12.2	Контроль состояния, выявление и устранение причин непоустойчивых выбросов и шума при работе вентиляционной установки. Объем: все.	раз в квартал
12.3	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на чердак. Объем: все.	раз в квартал
12.4	Устранение неполадок в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их ре-шлений. Объем: все.	По мере необходимости
12.5	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления. Объем: все.	раз в квартал
12.6	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов. Объем: все.	раз в год
12.7	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Объем: все.	По мере необходимости
13. Общие работы, выполняемые для поддержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоснабжения в многоквартирных домах:		
13.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (равновытяжных трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). Объем: все.	раз в месяц
13.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Объем: все.	Ежедневно
13.3	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). Объем: все.	раз в год
13.4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водонагревательных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. Объем: все.	По мере необходимости
13.5	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации. Объем: все.	По мере необходимости

13.6	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. Объем: все.	По мере необходимости
13.7	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе. Объем: все.	По мере необходимости
13.8	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. Объем: все.	раз в год
14. Работы, выполняемые в целях поддержания содержания систем теплообеспечения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:		
14.1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. Объем: все.	раз в год
14.2	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки). Объем: все.	раз в год
14.3	Удаление воздуха из системы отопления. Объем: все.	По мере необходимости
14.4	Промывка централизованных систем теплообеспечения для удаления накипно-коррозионных отложений. Объем: все.	раз в год
15. Работы, выполняемые в целях поддержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирных домах:		
15.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (на-сосы, штепсельные вилки и др.). Объем: все.	раз в 3 года
15.2	Защера протравливания изоляции проводов, трубопроводов и восстановление целей заземления по результатам проверки. Объем: все.	раз в год
15.3	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. Объем: все.	раз в год
15.4	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутренних электросетей, очистки клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах. наладка электрооборудование. Объем: все.	раз в год
15.5	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, про-волки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. Объем: все.	По мере необходимости
16. Работы, выполняемые в целях поддержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирных домах:		
16.1	Организация проверки состояния систем внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов. Объем: все.	По графику, согласованному со специализированной организацией
16.2	Организация технического обслуживания и ремонта систем кон-троля загазованности помещений. Объем: все.	По графику, согласованному со специализированной организацией
16.3	При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, спе-циализированной службой погасить скопление газа в помещениях, - организация про-ведения работ по их устранению. Объем: все.	По графику, согласованному со специализированной организацией

III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
17.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
17.1.	Сушка и влажная уборка, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов.	По графику Объем: все.
17.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов из дверей, доводчиков, дверных ручек.	2 раза в год
17.3.	Мытье окон.	1 раз в год
17.4.	Объем: все.	Ежедневно
17.5.	Очистка систем защиты от града (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов).	Ежедневно
17.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	По графику Объем: все.
18.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные обязанности, предусмотренные для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холловы и лифты (на прилегающей территории в соответствии с действующим законодательством):	
18.1.	Очистка крышек люков колодезев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости Объем: все.
18.2.	Свагивание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колееопасности свыше 5 см.	1 раз в сутки в дни снегопада Объем: все.
18.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	Ежедневно Объем: все.
18.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололеда Объем: все.
18.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их про- мывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на при- домовой территории общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно
18.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно Объем: все.
19.	Работы по содержанию придомовой территории в летний период года (на прилегающей территории в соответствии с действующим законодательством):	
19.1.	Подметание и уборка придомовой территории.	Ежедневно Объем: все.
19.2.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их про- мывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на при- домовой территории общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно
19.3.	Уборка и выкашивание газонов.	По мере необходимости Объем: все.
19.4.	Прочистка ливневой канализации.	По мере необходимости Объем: все.
19.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка ме- таллической решетки и приваика.	Ежедневно
20.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе отходы жидких бытовых отходов:	
20.1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров.	Ежедневно Объем: все.

20.2.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV класса опасности (отработанных ручьевосдерживающих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	1 раз в квартал Объем: все.
21.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	1 раз в неделю
21.1.	Работы по обеспечению работоспособного состояния пожарных ле- стниц, люков, проходов, выходов, систем аварийного освещения.	1 раз в квартал
21.2.	Работы по обеспечению работоспособного состояния противопожар- ных и обеспечение работоспособного состояния пожаротушения, средств противопожарной защиты, противопожарной защиты.	Объем: все.
21.3.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - ос- мотры и обеспечение работоспособного состояния противопожар- ного водоснабжения.	2 раза в год Объем: все.
22.	Обеспечение утилизации мусора и соответствии с установленными предельными сроками на вырубленных инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения	По мере необходимости Объем: все.
IV	Услуги по управлению многоквартирным домом	
23.	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об объеме имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	Регулярно
24.	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений и наемателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	Регулярно
25.	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в т.ч.: — определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; — заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, люковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; — получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; — взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями	Регулярно
26.	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	Регулярно
27.	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	Регулярно
28.	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового учета	Регулярно
29.	Узла учета потребления коммунальных ресурсов	Регулярно
30.	Направление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	Регулярно
31.	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	Регулярно

32.	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	Регулярно
33.	Осуществление функций, связанных с ретрицидными учетом граждан (в т.ч. МФЦ)	Регулярно
34.	Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания в составе семьи выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами	Регулярно
35.	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, претензий) о предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Регулярно
36.	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерской службы) или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регулярно
37.	Предоставление информации по порядку расчетов и произведению начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	Регулярно
38.	Подготовка предложений о проведении энергоаудитовых мероприятий	Регулярно
39.	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	Регулярно
40.	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	Регулярно
41.	Организация выполнения работ по ликвидации аварий	Регулярно

Раздел 2. Определение планируемых расходов собственников на содержание МКД и размера платы за содержание общего имущества

№ строки	Виды работ, услуг и разделы (подразделы, статьи)	Пятилетний прогноз стоимости, руб. (на дату заключения Договора)									
		на 2021-2022 (1 год действия Договора)	на 2022-2023 (2 год действия Договора)	на 2023-2024 (3 год действия Договора)	на 2024-2025 (4 год действия Договора)	на 2025-2026 (5 год действия Договора)	на 2021-2022 (1 год действия Договора)	на 2022-2023 (2 год действия Договора)	на 2023-2024 (3 год действия Договора)	на 2024-2025 (4 год действия Договора)	на 2025-2026 (5 год действия Договора)
1	Работа, услуги по управлению МКД	787 281	8,08	818 773	8,40	851 523,42	8,74	885 584,35	9,09	921 007,73	9,45
2	Работа, услуги по содержанию общего имущества, в т.ч.	1 656 409	17,00	1 722 665	17,68	1 791 571,53	18,39	1 863 234,40	19,12	1 937 763,78	19,89
2.1	Услуги управляющей организации	1 183 645	12,15	1 211 199	12,64	1 280 466,72	13,14	1 331 664,59	13,67	1 384 931,17	14,21
3	Работа по тех. ремонту общ. мест	942 204	9,67	979 892	10,06	1 019 088,05	10,46	1 059 851,57	10,88	1 102 245,63	11,31
4	Размер платы за содержание общ. мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	Общий размер тарифа, руб/кв.м	3 385 891	34,75	3 521 330	36,14	3 662 183	37,59	3 808 630	39,09	3 961 017	40,65

Условия предоставления коммунальных услуг

Настоящее Приложение содержит информацию об условиях предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, о требованиях к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, о тарифах на коммунальные ресурсы.

1. Условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Правилами предоставления коммунальных услуг

Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 6.05.2011г. № 354 (далее – Правила) устанавливают:

- требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг (Приложение № 1 к Правилам);

- периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителям коммунальных услуг сведений о показаниях таких приборов учета (раздел VII Правил);

- порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги (раздел VI Правил и Приложение № 2 к Правилам);

- порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (раздел X Правил);

- порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (раздел IX Правил);

- порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении (раздел VIII Правил);

- основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг (раздел XI Правил);

- правила предоставления коммунальных услуг по обращению с ТКО (раздел XV(1) Правил);

- обязанности, права и ответственность потребителей и Управляющей организации - исполнителя коммунальных услуг в отношениях по предоставлению (потреблению) коммунальных услуг (разделы IV, V, VI Правил).

II. Информация о качестве коммунальных услуг

1. Требования к качеству коммунальных услуг

1) Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

2) В случаях, когда исполнение требований к качеству коммунальных услуг, установленных Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, возможно

1

только путем проведения капитального ремонта общего имущества или работ по реконструкции внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг, Управляющая организация обязана в течение 3-х месяцев с даты начала управления многоквартирным домом предоставить собственникам предложения о проведении необходимых работ и условиях их финансирования, в установленном Договором порядке.

Управляющая организация не несет ответственность за соблюдение требований к качеству коммунальных услуг, установленных Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, до даты принятия собственниками необходимого решения о проведении таких работ, а при его принятии - до даты выполнения соответствующих работ и их принятия в установленном Договором порядке.

2. Предельные сроки устранения аварий и других нарушений порядка предоставления коммунальных услуг

пункты	вид аварии, повреждения	предельные сроки
1)	локализация аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водопотребления и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки
2)	ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водопотребления	в течение двух часов с момента регистрации заявки
3)	ликвидация засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов	в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок
4)	подача коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водопотребления и электроснабжения	в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг
5)	устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водопотребления и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения
6)	устранение мелких неисправностей и повреждений по заявкам потребителей	в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с собственником или пользователем помещением в многоквартирном доме, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг

III. Информация о регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы и услуги по обращению с ТКО, используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения Договора)

1. О тарифах, применяемых для расчета платы за коммунальные услуги

В случаях, установленных законодательством РФ, при определении размера платы за коммунальные услуги применяются тарифы на коммунальные ресурсы, не подлежащие государственному регулированию.

2

Вид коммунальных услуг	Рекомендаты нормативных правовых актов, которыми установлены тарифы
Холодное водоснабжение	Расширение Комитета по ценам и тарифам Московской области
Тепловая энергия	
Электрооснабжение	
Водоотведение	

IV. Требования к обеспечению учета объемов предоставляемых по Договору коммунальных услуг в т.ч. с учетом их перерасчета

1. Управляющая организация снимает показания общедомового прибора учета коммунальных ресурсов с 23 по 25 число каждого месяца, и заносит соответствующие показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

2. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребитель ежемесячно снимает их показания с 16 по 25 число каждого месяца и передает их Управляющей организации (привлеченному Управляющей организацией лицу для расчетов с потребителями) до 25 числа каждого месяца любым из следующих способов: по телефону, через личный кабинет на сайте, указанном Управляющей организацией или привлеченным Управляющей организацией лицом, иным способом для целей их учета при расчете размера платы за коммунальные услуги за соответствующий расчетный месяц.

3. Управляющая организация (привлеченное Управляющей организацией лицо, осуществляющее деятельность по эксплуатации приборов учета) осуществляет

не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета;

не чаще 1 раза в месяц, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 3 месяца, проведение проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей;

не позднее 15 дней со дня истечения 6-месячного срока, в течение которого потребитель не представлял показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета, осуществлять проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях снятия и передачи потребителями показаний таких приборов учета и распределителей Управляющей организации (привлеченному Управляющей организацией лицу для расчетов с потребителями)).

4. Собственники помещений и иные потребители обязаны обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных технических документов, (квартирных, комнатных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию (привлеченное Управляющей организацией лицо) о планируемой дате снятия показаний прибора учета для осуществления его проверки и дате установки прибора учета по итогам проведения его проверки, использовать соответствующие указания Управляющей организации (привлеченного Управляющей организацией лица).

5. В случаях отсутствия у Управляющей организации информации об установленных у потребителей и собственников нежилых помещений индивидуальных, общих (квартирных) приборах учета, соответствующие потребители и собственники обязаны предоставлять в Управляющую организацию информацию об установленных приборах учета в объеме, указанном в п.81 Правил предоставления коммунальных услуг.

6. При привлечении к установке индивидуального (квартирного, комнатного) прибора учета третьих лиц собственники помещений и иные потребители обязаны обеспечить участие

Управляющей организации (привлеченного Управляющей организацией лица, осуществляющего деятельность по эксплуатации приборов учета) в приеме такого прибора учета в эксплуатацию путем обращения в Управляющую организацию (привлеченное Управляющей организацией лицо) письменно по электронной почте или устно по телефону.

7. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца, следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию Управляющей организацией (привлеченным Управляющей организацией лицом, осуществляющим деятельность по эксплуатации приборов учета). За расчетный месяц, в котором индивидуальным прибор учета введен в эксплуатацию, размер платы за коммунальные услуги определяется с использованием расчетных формул Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, применяемых для определения размера платы за коммунальные услуги, потребленные в помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета. При этом повышающие коэффициенты в таком расчетном периоде не применяются. Сведения о начальных показаниях вновь введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета для определения размера платы за коммунальные услуги за месяц, следующий за месяц ввода прибора учета в эксплуатацию, предоставляются соответствующими потребителями Управляющей организацией (привлеченному Управляющей организацией лицу для расчетов с потребителями) в месяце введения прибора учета в эксплуатацию по состоянию на последний день месяца, в котором прибор учета был введен в эксплуатацию.

8. Собственники жилых помещений коммерческого использования и потребители в жилых помещениях извещают Управляющую организацию (привлеченное Управляющей организацией лицо для расчетов с потребителями) путем обращения в МФЦ или по почте/сеть интернет об изменении числа проживающих (зарегистрированных), в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

9. В целях перерасчета размера платы за коммунальные услуги за период временно отсутствия потребителя, документы, требуемые в указанном случае Правилами предоставления коммунальных услуг для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, представляются потребителем в адрес управляющей компании посредством почты, сети интернет, заявления.

10. Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанемателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные ресурсы, начисление платы (лоначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальных услуг за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

11. Если при выполнении работ по замене внутриквартирного оборудования систем отопления и (или) горячего водоснабжения и (или) холодного водоснабжения требуется слив воды (теплоносителя), потребитель обязан оплатить Управляющей организации стоимость таких работ и соответствующих объемов воды (теплоносителя), определяемых по произведенному Управляющей организацией расчету.

12. Показатели площади помещений, используемые при определении объемов тепловой услуги с учетом особенностей, не регулируемых Правилами предоставления коммунальных услуг

При определении размера платы за коммунальные услуги в случаях, неурегулированных Правилами № 354, до установления соответствующего порядка Правительством РФ применяются аналогичные положения Правил № 354.

**Отчет управляющей организации ООО «УЖ Лесной городок»
о выполнении договора управления многоквартирным домом
за отчетный период с _____ по _____**

**1. Отчет об оказанных услугах и выполненных работах по управлению МКД,
содержанию и ремонту о/и**

№/№	Виды (наименования) выполненных работ, услуг	ст-ль руб/м ² в мес.	Фактическое выполнение	
			объемы	фактические расходы
1.	Услуги, работы по управлению МКД	3	4	5
2.	Работы по содержанию о/и			
3.	Работы по текущему ремонту о/и			
4.	Непредвиденные работы по текущему ремонту			

2. Отчет о расходах управляющей организации, связанных с исполнением договора управления, и о соблюдении платёжной дисциплины потребителями в отчетный период

№ стро-ки	Виды работ, услуг	Фактические расходы УО (фактическая ст-ль) за отчетный период	Платежная дисциплина		
			начислено потреби-телям	оплачено	задолжен-ность (перевыплат)
1.	Расходы на коммунальные услуги	4	5	6	7
1.1.	всего,	*	*	*	*
	в т.ч. по видам:				
1.2.	- эл./энергия	*	*	*	*
1.3.	- холодная вода	*	*	*	*
1.4.	- тепловая энергия	*	*	*	*
1.5.	- водоотведение	*	*	*	*

. Отчет о работе с обращениями граждан и иных собственников помещений

количество заявлений, жалоб	поступило	рассмотрено	вопрос решен	составлено актов о нарушении качества
всего,				

в т.ч. о нарушении качества К/У				
о нарушении качества и сроков (периодичность) выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту о/и				
о нарушениях в расчете платы за ЖКУ				

4.1. Нарушения, выявленные органом государственного жилищного надзора

Количество нарушений, выявленные органом государственного жилищного надзора, повлекшие за собой применение мер административного воздействия*	
в т.ч. нарушения лицензионных требований	
в т.ч. грубые нарушения лицензионных требований	

4.2. Нарушения, выявленные иными уполномоченными (контролирующими, надзорными) органами

Наименование территориального органа, выявившего нарушение, повлекшее за собой применение мер административного воздействия	Описание выявленного нарушения	Мера административного воздействия	Меры, направленные на устранение выявленных нарушений, сроки и результат такого устранения

Руководитель управляющей организации _____
дата представления отчета _____