Договор № \_\_

управления Многоквартирным домом, расположенным **по адресу:**

**Московская область, Одинцовский район,**

**город Одинцово, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_**

**Московская область, Одинцовский район**  «\_\_\_\_» **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрКлининг», (ОГРН 1097746850431, ИНН 7743766133) именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Тихоненко Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава с одной стороны, и ***Гражданин\_\_\_*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

являющийся(-аяся) и именуемый(-ая) в дальнейшем **«*Собственник***» на основании: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий (-ая) от себя лично (или по доверенности), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях, функционирования нежилых помещений, надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Заказчику на содержание жилых и нежилых помещений.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления, а также требованиями соответствующих ГОСТов, СанПиНов, СНиПов и иных обязательных норм, действующих в момент выполнения работ и оказания услуг.

**Термины, используемые в Договоре:**

1.4. **Многоквартирный дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/2ab98cea1367e2695f5503db99dc44738045a52d/#dst100267).

1.5. **Помещение** – жилое (квартира), нежилое помещение в Многоквартирном доме, не входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома;

1.6. **Собственник** – а) лицо (участник долевого строительства), принявшее от Застройщика (после выдачи ему разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) Помещение в данном Многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче в собственность; б) лицо, обладающее правом собственности на Помещение, зарегистрированное в установленном законодательством РФ порядке;

1.7. **Пользователи** – члены семей Собственников жилых помещений, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

1. **Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, Кутузовская, дом № \_\_\_\_, предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. [Состав](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7038u1xFG) общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, город Одинцово, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_;

б) серия \_\_\_\_\_\_;

в) год ввода в эксплуатацию: \_\_\_\_\_\_\_г;

г) степень износа по данным государственного технического учета:\_\_\_\_\_\_\_%;

д) степень фактического износа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_%;

е) год последнего капитального ремонта: \_\_\_\_\_;

ж) количество этажей: \_\_\_\_\_;

з) количество квартир: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; количество нежилых помещений: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

и) общая площадь здания без учета балконов и лоджий – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2;

к) общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий - \_\_\_\_\_\_\_ м2;

л) общая площадь нежилых помещений – \_\_\_\_\_\_\_\_ м2;

м) общая площадь мест общего пользования – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2;

н) общая площадь кладовых: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

о) кадастровый номер земельного участка – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно [Приложению №](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7734u1xEG) 5 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением Собственника.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п. 3.1.3. и п. 3.1.4. настоящего Договора, договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.8. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.9. Принимать плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги по Договору согласно платежному документу.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от предыдущей УО в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов по предварительной письменной заявке, поданной за 10 (десять) дней до даты ознакомления.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.14. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в порядке и объеме, предусмотренном ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации,

3.1.15. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.16. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.18. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в офисе Управляющей организации и на сайте Управляющей организации.

* + 1. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
    2. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы по Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
    3. По требованию Собственника предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора в порядке, объеме и по формам, предусмотренным ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.
    4. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.
    5. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
    6. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Совета дома.

* + 1. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы в течение 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.
    2. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных начислений и осуществленных оплат.
    3. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Московской области организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).
    4. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
    5. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).
    6. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 3), согласовав с Собственником дату и время таких осмотров.

3.2.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества по согласованию с Собственником и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.6. Принять участие в программе страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

3.2.7. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пп. 3.1.31. и 3.2.9 настоящего Договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.2.8. В интересах Собственников и Пользователей помещений Многоквартирного дома, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в Многоквартирном доме, заключать с организациями, оказывающими услуги телефонии, интернет-провайдинга, телерадиовещания и т.п., договоры на предоставление возможности установки в многоквартирном доме необходимого оборудования и коммуникационных сетей для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений Многоквартирного дома соответствующих услуг надлежащего качества.

3.2.9. По запросу Собственника предоставить информацию о заключении договоров на выполнение работ и услуг, указанных в п.3.2.8 настоящего Договора.

3.2.10. Организовывать общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме с целью рассмотрения вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома.

3.2.11. Осуществлять автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку персональных данных Собственника: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.  Совершать с персональными данными Собственника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения договора и в течение пяти лет по окончании срока действия договора.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору, в т.ч. за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы 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, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, а также не осуществлять самовольную переустановку входной двери с направлением открывания из помещения в общий коридор, являющийся путём эвакуации, если в результате указанного действия будут нарушены положения ст. 53 Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», п. 36 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. №390, п. 5.4.4. свода правил СП 1.13130.2009., утвержденного приказом МЧС РФ от 25.03.2009 г. №171;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

и) твердые коммунальные отходы (ТКО) и крупногабаритные отходы (КГО) выбрасывать исключительно в специально отведенные места:

- ТКО размещать в контейнеры;

- КГО в бункеры, расположенные на придомовой территории.

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час., не допускается совершение действий, нарушающих покой граждан и тишину, при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме и (или) нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, иных ремонтных работ в данных помещениях с 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7Предоставить в Управляющую организацию копии документов, подтверждающих право собственности на Помещение, а именно: Выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию прав и передаточный акт.

3.3.8. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

3.3.9. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.10. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации к индивидуальным, общим (квартирным), комнатным приборам учета коммунальных ресурсов и распределительным установкам для:

проверки исправности приборов, сохранности контрольных пломб и снятия показаний и контроля за снятыми Собственником показаниями;

проведения поверок, ремонта, технического и метрологического обслуживания, замены приборов учета, если они принадлежат Управляющей организации;

Собственник обеспечивает беспрепятственный доступ к приборам учета коммунальных ресурсов и распределительным установкам уполномоченных представителей Управляющей организации после предварительного оповещения о дате и времени посещения Собственника. По требованию Управляющей организации Собственник обязан обеспечить доступ не более чем через 3 (три) рабочих дня со дня предварительного оповещения. Уполномоченные представители Управляющей организации допускаются к приборам учета и распределительным установкам при наличии служебного удостоверения или по заранее направленному Собственнику списку с указанием должностей проверяющих. В случае если по итогам проверки составляется акт, в котором фиксируются результаты, 1 экземпляр акта должен быть вручен Собственнику.

В случае отказа в доступе к приборам учета и распределительным установкам, а также при отсутствии приборов учета тепловой энергии, если их установка является обязательной в соответствии с законодательством Российской Федерации, Собственник оплачивает стоимость потребленных коммунальных ресурсов в размере стоимости объемов коммунальных ресурсов, рассчитанных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг, в случае если иное не предусмотрено действующим [законодательством](consultantplus://offline/ref=3BB8F331617CC2B7598C54CF419522FAA82E1B3F3E40A94E44D9720F333182B7DCB47C065FCF336ENCfCB) РФ.

3.3.11. В случае отказа в допуске в Помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ возлагается на Собственника.

3.3.12. Обратиться в Управляющую организацию и совместно ввести в эксплуатацию приборы учета с оформлением акта ввода в эксплуатацию и пломбировкой приборов учета.

Своими силами и за свой счет обеспечить надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность, своевременную замену, покупку и поверку приборов учета.

3.3.13. Привлекать к проведению ремонтно-строительных работ организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством.

**3.4. Собственник имеет право:**

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за услуги и/или работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в случае невыполнения полностью или частично указанных услуг и/или работ либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.11. настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с настоящим Договором о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

**4. Цена Договора, порядок определения размера платы за услуги по Договору, а также порядок внесения такой платы**

4.1. Размер платы по настоящему Договору (Цена Договора) определяется как сумма платы:

- за услуги/работы согласно Приложению №4, к настоящему Договору;

- за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома для собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме устанавливается на общем собрании собственников помещений сроком на 1 год и определяется в соответствии с долей в праве собственности на Общее имущество пропорционально площади, принадлежащей Собственнику помещений, согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы включает в себя цену:

на работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приобретаемые у специализированных организаций, равные цене их приобретения и не облагается НДС;

на услуги, связанные с управлением дома, выполняемые собственными силами Управляющей организации, которая облагается НДС, согласно пп.30 п. 3 ст. 149 НК РФ.

В случае продления срока действия настоящего Договора в соответствии с п. 9.2 Договора Управляющая компания ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

Считать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который предложила установить на следующий финансовый год Управляющая компания, принятым собственниками помещений, если в течение первого месяца нового финансового года собственники помещений не представят Управляющей компании предложение по установлению иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного решением общего собрания собственников помещений.

На период времени, необходимый для согласования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий финансовый год, сохранять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения предыдущего финансового года.

4.3. Ежемесячная плата за услуги/работы согласно Приложению № 4 к настоящему Договору, определяется как произведение общей площади принадлежащих ему помещений на размер платы за 1 кв. метр соответствующей площади в месяц.

4.4. Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания Общего имущества в многоквартирном доме оснащенном автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний.

При выходе из строя автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг за данный расчетный месяц по данному многоквартирному дому определяется в порядке, определенном пунктом 4.5. настоящего договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы на содержание общего имущества рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами власти Московской области, и в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

4.7. Плата по Договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Согласно п.п.1,3 статьи 319.1 ГК РФ в случае, если исполненного должником недостаточно для погашения всех однородных обязательств должника перед кредитором, исполненное засчитывается в счёт обязательства, указанного должником при исполнении или без промедления после исполнения. Если должник этого не указал, преимущество имеет то обязательство, срок исполнения которого наступил раньше.

В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата по настоящему Договору может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.8 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.9. Сумма начисленных пеней указывается в платежном документе в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в настоящем Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11 . В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления в порядке.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

* 1. В случае предоставления Управляющей организацией Собственнику сервисных услуг, оказываемых согласно индивидуальных договоров за отдельную плату, Собственник дает согласие на включение в единый платежный документ по оплате за жилищно-коммунальные услуги строки с начислением величины стоимости выполненной работы и применением к оплате данных работ положений Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354.

1. **Ответственность Сторон**

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается [Схема](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7430u1xAG) разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 3).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику, по его письменному требованию, неустойку в размере, определенном действующим жилищным законодательством РФ, за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги/работы по настоящему Договору, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в порядке и размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

**6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта**

**нарушения условий настоящего Договора**

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

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

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

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- собственник принял иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники на общем собрании собственников не утвердили предложенную Управляющей организацией ставку за содержание помещений многоквартирного дома.

б) по инициативе Собственника в случае:

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7036u1xEG). настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти, органы местного самоуправления о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

**8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в Одинцовском городском суде Московской области или в судебном участке № 155 по месту нахождения МКД Одинцовского судебного района Московской области

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

**9. Срок действия Договора**

9.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с момента подписания Сторонами.

9.2. При отсутствии решения общего собрания собственников, уведомления Управляющей организации о прекращении Договора, либо состоявшегося конкурса по отбору управляющей организации, осуществляющей управление МКД, по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях, согласованных Сторонами.

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

**10. Заключительные положения**

10.1 Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. На момент заключения настоящий Договор имеет следующие Приложения:

1. [Состав](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7038u1xFG) и состояние общего имущества в Многоквартирном доме;

2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом;

3. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

4. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в

Многоквартирном доме;

1. [Порядок](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7734u1xEG) изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

**11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Управляющая организация:  **ОООО «ЦентрКлининг»** | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Юридический адрес: 143006, Московская область, г. Одинцово, ул. Маковского, д. 26 пом. 26  ОГРН: 1097746850431  ИНН: 7743766133  КПП: 503201001  БИК: 044583685  р/с 40702810500040001915 в  ПАО «СДМ - БАНК» г. Москва | Паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Т.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Генеральный директор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Тихоненко Т.Н.  МП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |  |
|  |  |

Приложение № 1

к Договору управления Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ года

**Состав и состояние**

**общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу:**

**Московская область, Одинцовский район,**

* год постройки – \_\_\_\_\_\_\_\_ г.
* количество подъездов – \_\_\_\_\_\_;
* этажность – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* общая площадь здания без учета балконов и лоджий – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м2;
* общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2;
* общая площадь нежилых помещений – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2;
* общая площадь мест общего пользования – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2;
* правовой акт о признании объекта аварийным и подлежащим сносу – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* правовой акт о признании объекта ветхим – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* площадь земельного участка, входящего в состав   общего   имущества – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование элемента общего имущества** | | | **Параметры** | | | **Характеристика** |
| **I. Помещения общего пользования** | | | | | | |
| Помещения общего пользования | | |  | | |  |
| Лестничные площадки  (лестничный марш с площадкой) | | |  | | |  |
| Лестницы | | |  | | |  |
| Лифтовые и иные шахты | | |  | | |  |
| Коридоры | | |  | | |  |
| Технические этажи | | |  | | |  |
| Подземная часть здания | | |  | | |  |
| Фундаменты | | |  | | |  |
| Стены и перегородки внутри здания | | |  | | |  |
| Наружные стены | | |  | | |  |
| Перекрытия | | |  | | |  |
| Крыши | | |  | | |  |
| Двери | | |  | | |  |
| Окна и витражи | | |  | | |  |
| Лифты и лифтовое оборудование | | |  | | |  |
| Вентиляция | | |  | | |  |
| Кондиционирование | | |  | | |  |
| Вентиляционная система дымоудаления и подпоры | | |  | | |  |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | | |  | | |  |
| Электрические вводно-распределительные устройства | | |  | | |  |
| Количество распределительных щитков | | |  | | |  |
|  | | |  | | |  |
| Котлы отопительные | | |  | | |  |
| Сети теплоснабжения | | |  | | |  |
| Вентили, краны на системах теплоснабжения | | |  | | |  |
| Бойлерные,  (теплообменники) | | |  | | |  |
| Элеваторные узлы | | |  | | |  |
| Радиаторы общедомовые | | |  | | |  |
| Полотенцесушители | | |  | | |  |
| Системы очистки воды | | |  | | |  |
| Насосы | | |  | | |  |
| Трубопровод ХВС и ГВС | | |  | | |  |
| Противопожарный водопровод | | |  | | |  |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | | |  | | |  |
| Коллективные приборы учета | | |  | | |  |
| Диспетчеризация лифтов и другого инженерного оборудования | | |  | | |  |
| Система охраны входов | | |  | | |  |
| Система охранно-тревожной сигнализации | | |  | | |  |
| АСКУЭ | | |  | | |  |
| Трубопроводы канализации | | |  | | |  |
| Сети газоснабжения | | |  | | |  |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения | | |  | | |  |
| Калориферы | | |  | | |  |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | | |  | | |  |
| Иное оборудование | | |  | | |  |
|  | | | | | | |
| Общая площадь | | |  | | |  |
| Зеленые насаждения | | |  | | |  |
| Элементы благоустройства | | |  | | |  |
| Ливневая сеть | | |  | | |  |
| Иные строения | | |  | | |  |
|  |  | |  |  | | |

**Подписи Сторон:**

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение № 2

к Договору управления Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

**Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу:**

**Московская область, Одинцовский район,**

**город Одинцово, улица Кутузовская**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **N  п/п** | **Наименование документа** | | **Количество листов** | **Примечания** |
|  | I. Техническая документация на многоквартирный дом | | | |
| 1. | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом) | |  |  |
| 2. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме | |  |  |
| 3. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в  Многоквартирном доме | |  |  |
| 4. | Акты осмотра,  проверки  состояния  (испытания) на  соответствие их  эксплуатационных качеств  обязательным  требованиям  безопасности: | 4.1. инженерных коммуникаций |  |  |
| 4.2. коллективных общедомовых) приборов  учета |  |  |
| 4.3. общих (квартирных) приборов учета |  |  |
| 4.4. индивидуальных приборов учета |  |  |
| 4.5. механического оборудования |  |  |
| 4.6. электрического оборудования |  |  |
| 4.7. санитарно-технического оборудования |  |  |
| 4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования |  |  |
| 4.9. отдельных конструктивных элементов  Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества) |  |  |
| 5. | Инструкция по эксплуатации Многоквартирного  дома по форме, установленной федеральным  органом исполнительной власти (для домов,  введенных в эксплуатацию с 01.07.2007) | |  |  |
|  | II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы | | | |
| 6. | Кадастровая карта (план) земельного участка  <1> | |  |  |
| 7. | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную  регистрацию сервитута в ЕГРП <2> | |  |  |
| 8. | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома | |  |  |
| 9. | Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома | |  |  |
| 10. | Акты освидетельствования скрытых работ | |  |  |
| 11. | Протокол измерения шума и вибрации | |  |  |
| 12. | Разрешение на присоединение мощности к сети  энергоснабжающей организации | |  |  |
| 13. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей  электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения,  теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | |  |  |
| 14. | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета | |  |  |
| 15. | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование | |  |  |
| 16. | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки  Многоквартирного дома в эксплуатацию | |  |  |
| 17. | Письменные заявления, жалобы и предложения  по вопросам качества содержания и ремонта  общего имущества в Многоквартирном доме и  предоставления коммунальных услуг | |  |  |
| 18. | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  |  |
| 19. | Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы:  - договоры  - списки  - прочее | |  |  |

Примечание:

Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

--------------------------------

<1> Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

<2> Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

**Подписи Сторон:**

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение № 3

к Договору управления Многоквартирным домом

№ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_\_ г.

**СХЕМА**

**разграничения ответственности Управляющей организации и Собственник**

**1. При эксплуатации систем ХВС и ГВС**

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения до первого запорного крана, согласно нижеуказанной схемы 1 до пунктирной линии (включая запорный кран).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схемы 1 после пунктирной линии справа (не включая запорный кран), внутреннюю разводку в помещении.

**Схема 1**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

3

4

3

2

1

∅

PP-R

∅

PP-R

Граница эксплуатационной ответственности

1. Запорный кран
2. Регулятор давления
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик

**2. При эксплуатации системы водоотведения**

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы водоотведения до точки присоединения трубопровода системы водоотведения помещения к тройнику (раструбу) стояка общей системы водоотведения, согласно нижеуказанной схемы 2 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопровода внутренней системы водоотведения в помещении согласно нижеуказанной схемы 2 после пунктирной линии справа.

**Схема 2**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

стояк общедомовой системы водоотведения

1

2

Граница эксплуатационной ответственности

1. Тройник стояка общей системы водоотведения

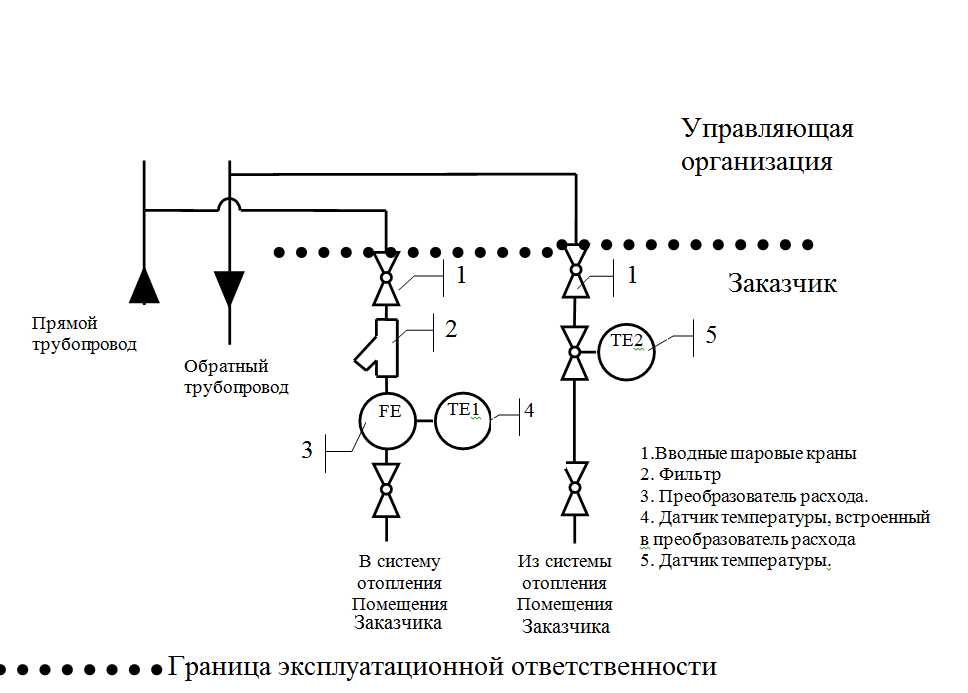
2. Трубопровод внутренней системы водоотведения в помещении

**3. При эксплуатации системы отопления:**

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы отопления до первых запорных кранов (или сварного, или резьбового соединения) от стояков системы отопления, расположенных в технологических нишах, согласно нижеуказанной схемы 3 до пунктирной линии. .

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность приборов учета тепловой энергии, фильтров, датчиков и иных элементов системы отопления, в том числерадиаторов, включая запорные краны (если таковые имеются), согласно нижеуказанной схемы 3 после пунктирной линии ниже.

**Схема 3**

****

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются в соответствии с настоящим Актом на основании приведенной схемы систем отопления квартиры.

Этажные распределительные узлы теплоснабжения, стояки систем отопления и теплоснабжения являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, и находятся в их общей долевой собственности.

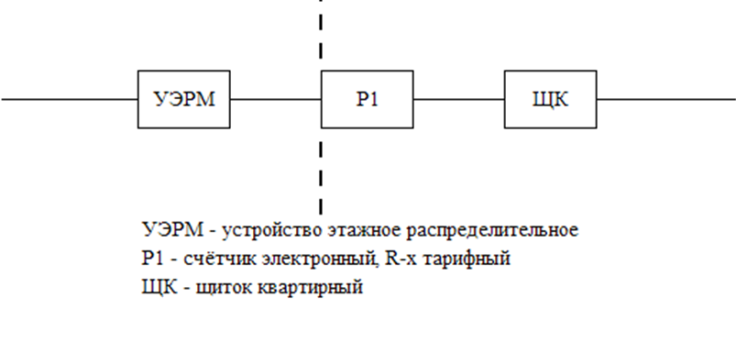
**4. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру**

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на помещение до клемной коробки электросчетчика, согласно нижеуказанной схемы 4 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность вводного щитка помещения с аппаратами защиты и приборами учета, внутреннюю электрическую разводку в помещении согласно нижеуказанной схемы 4 после пунктирной линии справа.

**Схема 4**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация** | **Собственник** |



Граница эксплуатационной ответственности

**5. При эксплуатации системы вентиляции**

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы вентиляции до точки присоединения воздуховодов помещения, согласно нижеуказанной схемы 5 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность воздуховодов помещения до точки присоединения к общедомовой вентиляционной шахты согласно нижеуказанной схемы 5 после пунктирной линии справа.

**Схема 5**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

Общедомовая вентиляционная шахта

точка присоединения

воздуховоды помещения

\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ - Граница эксплуатационной ответственности

**6. При эксплуатации системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ)**

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем ПЗУ до точки присоединения кабеля помещения ПЗУ к общему кабелю, согласно нижеуказанной схемы 6 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубки абонентской переговорной, расположенной в помещении, и кабеля от абонентской трубки до точки присоединения к общему кабелю ПЗУ согласно нижеуказанной схемы 6 после пунктирной линии справа.

**Схема 6**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

Общий кабель ПЗУ

точка присоединения

трубка абонентская

**7. При эксплуатации системы автоматической пожарной сигнализации, системы водяного пожаротушения и системы принудительного дымоудаления**

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем:

В части системы водяного пожаротушения: от ввода ХВС в здание и до пожарных шкафов в местах общего пользования включительно.

В части системы дымоудаления: от жалюзи воздухозаборных клапанов до центрального вытяжного вентилятора и блока управления/щита дымоудаления.

В части системы автоматической пожарной сигнализации: от АРМ оператора и блоков индикации и обработки сигналов до места ввода датчиков АПС в помещение.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность извещателей пожарных дымовых, расположенных в помещении, согласно нижеуказанной схемы 7 после пунктирной линии справа.

**Схема 7**

**Собственник**

Стена помещения

Извещатель пожарный дымовой

**Управляющая организация**

**организация**

Система автоматической пожарной сигнализации, водяного пожаротушения и дымоудаления

**Подписи Сторон:**

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение № 4

к Договору управления Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества**

**в Многоквартирном доме (жилое/нежилое) по адресу:**

**Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, улица Кутузовская**

| **№ п/п** | **Наименование работ (услуг)\*** | **Периодичность работ (услуг)** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| **1** | **Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД** | |
| 1.1 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | Ежедневно |
| 1.2 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 раз в неделю |
| 1.3 | Мытье пола кабины лифта | Ежедневно |
| 1.4 | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц |
| 1.5 | Мытье окон в местах общего пользования с внутренней стороны | 1 раз в год |
| 1.6 | Влажная протирка стен, дверей | 1 раз в год |
| 1.7 | Влажная протирка плафонов на лестничных клетках | 1 раз в год |
| 1.8 | Влажная протирка подоконников | 2 раза в год |
| 1.9 | Влажная протирка шкафов для электросчетчиков | 1 раз в год |
| 1.10 | Влажная протирка отопительных приборов | 2 раза в год |
| 1.11 | Влажная протирка слаботочных устройств | 1 раз в год |
| 1.12 | Влажная протирка почтовых ящиков | 1 раз в год |
| 1.13 | Очистка кровли от мусора, грязи и листьев | По мере необходимости, но не менее 1 раза в год |
| 1.14.1 | Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения | В течении 1 суток с момента обнаружения |
| 1.14.2 | Прочистка водоприемной воронки внутреннего металлического водостока от засорения | В течении 1 суток с момента обнаружения |
| 1.15 | Сбивание сосулек | В течение 1 суток с момента обнаружения |
| 1.16 | Уборка чердачного помещения | 1 раз в год в теплое время года |
| 1.17 | Уборка подвального помещения | 1 раз в год |
| 1.19 | Дератизация подвальных помещений | По необходимости  (в теплый период) |
| 1.20 | Дезинсекция чердачных и подвальных помещений | По необходимости  (в теплый период) |
| **2** | **Работы по содержанию и ППР помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД** | |
| **2.1** | **Фундамент** |  |
| 2.1.1 | **Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков:** |  |
| 2.1.1.1 | Фундаментов | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в  1. текущий ремонт 2. капитальный ремонт 3. аварийная ситуация |
| 2.1.1.2 | Вентиляционных продухов | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.1.1.3 | Отмосток | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.1.1.4 | Входов в подвалы | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| **2.2** | **Стены и фасад** |  |
| 2.2.1 | Заделка и восстановление архитектурных элементов | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.2.2 | Ремонт фасадов | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.2.3 | Ремонт цоколей | Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.2.4 | Окраска, промывка фасадов | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.2.5 | Окраска, промывка цоколей | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.2.6 | Замена домовых знаков | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта  Несущие элементы - срочно |
| 2.2.7 | Замена уличных указателей | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.2.8 | Восстановление домовых знаков и уличных указателей | Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.2.9 | Восстановление гидроизоляции стен | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| **2.3** | **Перекрытия** |  |
| 2.3.1 | Частичная смена отдельных элементов | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в  1. текущий ремонт 2. капитальный ремонт 3. аварийная ситуация |
| 2.3.2 | Заделка швов и трещин | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в  1. текущий ремонт 2. капитальный ремонт 3. аварийная ситуация |
| 2.3.3 | Укрепление и окраска | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| **2.4** | **Крыши** |  |
| 2.4.1 | Замена элементов внутреннего водостока | Плановый осмотр 1 раз в год  Осмотры по обращениям  Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.4.2 | Замена элементов парапетных решеток | Осмотры по обращениям  Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.4.3 | Ремонт освещения | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.4.4 | Восстановление переходов через трубопроводы | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.4.5 | Ремонт вентиляции | Плановый осмотр 1 раз в год  Осмотры по обращениям  Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.4.6 | Восстановление гидроизоляции кровли | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в  1. текущий ремонт 2. капитальный ремонт |
| **2.5** | **Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери** | |
| 2.5.1 | Ремонт дверей в помещениях общего пользования | Плановый осмотр 1 раз в год  Осмотры по обращениям  Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.5.2 | Замена дверей в помещениях общего пользования | Плановый осмотр 1 раз в год  Осмотры по обращениям  Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.5.3 | Ремонт окон в помещениях общего пользования | Плановый осмотр 1 раз в год  Осмотры по обращениям  Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.5.4 | Замена окон в помещениях общего пользования | Плановый осмотр 1 раз в год  Осмотры по обращениям  Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 2.5.5 | Установка и текущий ремонт доводчиков | Плановый осмотр 1 раз в год  Осмотры по обращениям  Устранение по мере обнаружения дефектов |
| **2.6** | **Лестницы, пандусы, крыльцо, козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей** | |
| 2.6.1 | Восстановление козырьков над входами в подъезды | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.6.2 | Замена козырьков над входами в подъезды | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.6.3 | Восстановление подвалов | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.6.4 | Восстановление лестничных клеток | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 3.6.5 | Замена лестничных клеток | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| 2.6.6 | Ремонт технических и вспомогательных помещений | Осмотр 1 раз в год  По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта |
| **2.7** | **Ремонт чердаков, подвалов** |  |
| 2.7.1 | Утепление чердачных перекрытий | В рамках подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| 2.7.2 | Утепление трубопроводов в чердачных помещениях | В рамках подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| 2.7.3 | Утепление трубопроводов в подвальных помещениях | В рамках подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| 2.7.4 | Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках | Плановый осмотр 1 раз в год  Устранение по мере обнаружения дефектов |
| **3** | **Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД** | |
| 3.1.1. | Ремонт неисправностей в системе диспетчеризации инженерных систем | ежемесячно |
| 3.1.2 | Укрепление колен | Плановый осмотр 1 раз в год. Осмотры по обращениям. Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 3.1.3 | Укрепление воронок | Плановый осмотр 1 раз в год. Осмотры по обращениям. Устранение по мере обнаружения дефектов |
| 3.2 | Консервация системы центрального отопления | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| **9** | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом,**  **с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:** | |
| **Виды, объемы и периодичность услуг/работ зимний период (с 01.11 по 31.03):** | | |
| **9.1** | Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см, сбор в кучи или валы (в т. ч. с применением мотоблока) | 1 раз в сутки |
| **9.2** | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной более 2 см движком в кучи или валы | 3 раза в сутки |
| **9.3** | Сдвигание снега в дни сильных снегопадов | каждые 3 часа во время снегопадов |
| **9.4** | Очистка территорий от наледи и льда | 1 раз в 2 суток во время гололеда |
| **9.5** | Подметание территории в дни без снегопадов | 1 раз в сутки |
| **9.6** | Просыпка территории комбинированным ПГР | По мере необходимости |
| **9.7** | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| **9.8** | Очистка урн от мусора | 2 раза в сутки |
| **9.9** | Очистка отмостки | ежедневно |
| **Виды, объемы и периодичность услуг/работ летний период (с 01.04 по 31.10):** | | |
| **9.10** | Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см | 1 раз в сутки |
| **9.11** | Подметание территорий в дни с сильными осадками | 1 раз в 2 суток |
| **9.12** | Очистка урн от мусора | 2 раза в сутки |
| **9.13** | Промывка урн | 1 раз в неделю |
| **9.14** | Протирка указателей | 5 раз в сезон |
| **9.15** | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| **9.16** | Межсезонная уборка газонов с сильной засоренностью | 2 раза в сезон (весной и осенью) |
| **9.17** | Уборка газонов | 1 раз в 2 суток |
| **9.18** | Поливка газонов, зеленых насаждений | По мере необходимости |
| **9.19** | Выкашивание газонов | По необходимости, с целью не допущения высоты более 15 см |
| **Итого :** | | **33,84 руб.1м2** |

**Подписи Сторон:**

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение № 5

к Договору управления Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_ г.

**Порядок**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги | Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность |
| **I. Холодное водоснабжение** | | |
| Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:  8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84\*) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. №  354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил |
| Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01) | отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил |
| Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора1: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:  при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам;  при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил |
| **II. Горячее водоснабжение** | | |
| Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды:  8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,  4 часа единовременно,  при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд;  продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно- технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период |
| Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)2 | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании:  в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5оС;  в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) -  не более чем на 3оС | за каждые 3оС отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил.  За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40оС, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| Постоянное  соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) | отклонение состава и    свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)в соответствии с пунктом 101 Правил |
| Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)1 | отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается | за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:  при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам;  при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил |
| **III. Водоотведение** | | |
| Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения:  не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,  4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил |
| **IV. Электроснабжение** | | |
| Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года3 | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания4; 24 часа - при наличии 1 источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил |
| Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92) | отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил |
| **V. Отопление5** | | |
| Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода6 | допустимая продолжительность перерыва отопления:  не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;  не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12оС до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения;  не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10оС до +12оС;  не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8оС до +10оС | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил |
| Обеспечение нормативной температуры воздуха7:  в жилых помещениях -  не ниже +18оС (в угловых комнатах - +20оС), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92)  - -31оС и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20оС (в угловых комнатах - +22оС); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000) | допустимое превышение нормативной температуры - не более 4оC;  допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3оC;  снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил |
| Давление во внутридомовой системе отопления:  с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа  (6 кгс/кв.см);  с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см);  с любыми отопительными приборами  - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается | за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил |

<1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

<3> Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

<6> В случае применения пункта 11 настоящего приложения пункт 12 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-2011).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования [законодательства](consultantplus://offline/ref=E4ABAC9F788B3BA595E160AD8E657B04115BEBB35461AD95319A1049FAv6qFL) Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНиПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

**Подписи Сторон:**

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.